

LE  
LIVRE  
BLANC DE  
L'HABITAT  
PARTICIPATIF

---

2011

## ASSOCIATIONS SIGNATAIRES

- Eco Habitat Groupé
- Eco-Quartier Strasbourg
- GRT Ouest (Bretagne et Pays de la Loire)
- Habicoop (Lyon)
- Les HabLeS (Grenoble)
- Habiter Autrement à Besançon
- HESpère21(Paris)
- RELIER
- réseau Habitat Groupé

Le Livre Blanc a été validé aux principales étapes de sa rédaction par la Coordination Nationale des Associations de l'Habitat Participatif

## COORDINATION ET RÉDACTION

- Anne-Laure Euvrard, Eco-Quartier Strasbourg



Membres des associations de la Coordination Nationale lors des Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif en novembre 2010 à Strasbourg

## CONTRIBUTIONS ASSOCIATIVES

- Boisbeau Dominique, Eco-Quartier Strasbourg
- Bouillard Damien, Habiter Autrement à Besançon
- Cariou Emilie, ADESS Pays de Brest
- Cencetti Olivier, GRT Ouest (LEcho-habitants)
- Desrues François, Eco-Quartier Strasbourg
- Gantier Philippe, Eco Habitat Groupé
- Golluccio Audrey, Habicoop
- Jan Pierre-Yves, GRT Ouest (Parasol)
- Jourjon Raphael, RELIER
- Parasote Bruno, Eco-Quartier Strasbourg
- Saglio Louis-Marie, Eco Habitat Groupé
- Sauzedec Jean-Paul, Habicoop
- Schwaller Bernard, Eco-Quartier Strasbourg
- Schrive Martine, Hespère 21
- Texier Patrick, Eco-Quartier Strasbourg
- Trudelle Sarah, Habicoop
- Vabre Gérard, Les HabLeS
- Viallon Cécile, Eco Habitat Groupé
- Vivien Emmanuel, Habicoop
- Yven Philippe, GRT Ouest (réseau Cohérence)

## CONTRIBUTIONS PROFESSIONNELLES

- Lanoe Samuel, GRT Ouest (l'EPOK)
- Moya David, OISA
- Point Xavier, CPA-CPS
- Poinsaint Raymond, Natura4
- Sallet Hervé, CUADD
- Singer Stefan, Toits de Choix

## PARTENAIRES INSTITUTIONNELS

- la Fondation MACIF
- la Communauté Urbaine de Strasbourg
- Réseau GDS (Gaz, Distribution, Service)
- le CAUE du Bas-Rhin

# PRÉAMBULE

---

Pour lutter contre l'étalement urbain, le mal vivre, la promiscuité, l'isolement ; pour répondre aux défis environnementaux, il ne faut pas seulement légiférer, obliger ou interdire. Il faut surtout faire en sorte que la ville soit porteuse de qualités propres, que l'habitat se réinvente un idéal collectif. Nous, associations du mouvement de l'habitat participatif, sommes convaincues que les citoyens, aux côtés des collectivités, peuvent être porteurs de nouvelles réponses aux défis qui se posent à nous.

L'habitat participatif répond aux besoins et aux désirs des citoyens qui s'engagent pour de nouvelles approches de l'habitat. Ce terme fédérateur désigne toute une série d'initiatives dont l'objectif est la recherche d'alternatives aux cadres de production classiques du logement, en positionnant l'usager au cœur de la réalisation et de la gestion de son lieu de vie. Par les qualités qu'il porte en lui et les valeurs qu'il met en application, l'habitat participatif répond à des enjeux relevant aussi de l'intérêt général. A ce titre, il devrait être encouragé et pourrait trouver sa place dans les politiques publiques de l'habitat. A cette condition, il pourra s'imposer comme une voie alternative d'accès au logement aux côtés du parc privé et du logement social.

Ce livre blanc de l'habitat participatif, co-signé par les associations du mouvement national, a pour ambition de montrer pourquoi et comment des liens doivent se créer entre ces initiatives citoyennes engagées et les politiques portées par les collectivités territoriales. L'idée de ce manifeste a germé lors des Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif de novembre 2010. Les associations souhaitent, par ce travail collectif, porter un message commun et apporter leur contribution aux élus et techniciens.

L'association Eco-Quartier Strasbourg a été mandatée par la coordination nationale de l'habitat participatif pour piloter la rédaction de ce Livre Blanc, dans la continuité de l'organisation des rencontres nationales de Strasbourg en 2010.

---

## SELON UN SONDAGE DE MAI 2011, 01 LES FRANÇAIS SONT MAJORITAIREMENT PRÊTS À PARTAGER AVEC LEURS VOISINS :

- un espace vert (58%) ;
- une salle de jeu pour les enfants (55%) ;
- un garage (53%) ou un espace communautaire (52%).

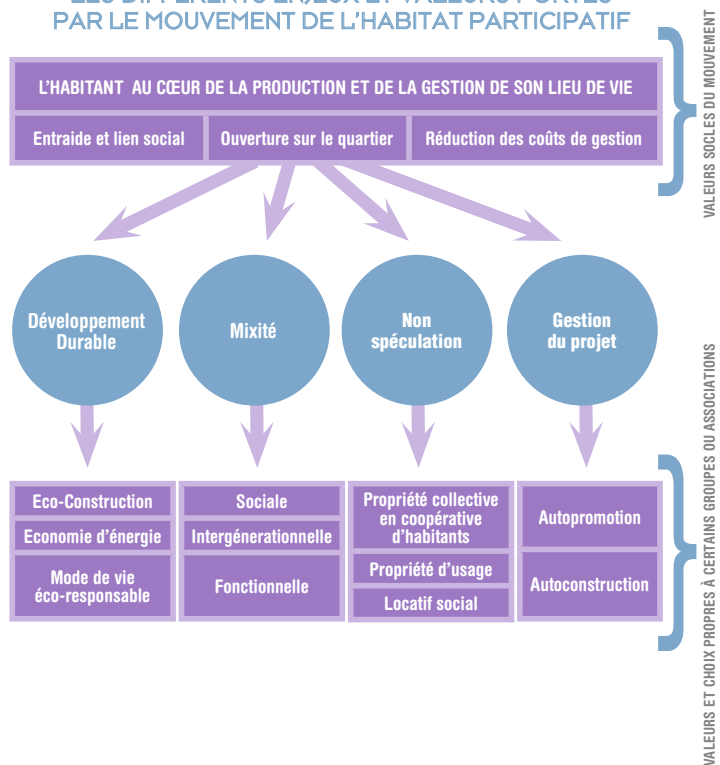
Un tiers des Français se déclare potentiellement intéressé par le principe de l'habitat groupé coopératif (32%).

Ils sont 44% parmi les jeunes et les cadres.

Changer les habitudes, adapter les modes de consommation et les modèles économiques demandera toutefois un fort investissement des citoyens, des professionnels et des institutions.

---

## LES DIFFÉRENTS ENJEUX ET VALEURS PORTÉS PAR LE MOUVEMENT DE L'HABITAT PARTICIPATIF



## L'HABITAT PARTICIPATIF A POUR OBJECTIF DE REpondre À CINQ ENJEUX D'INTERET GENERAL

L'HABITAT PARTICIPATIF GÉNÈRE DES LIENS SOCIAUX, DE L'ENTRAIDE, DE LA MIXITÉ QUI LUI DONNENT UNE DIMENSION D'UTILITÉ SOCIALE

L'HABITAT PARTICIPATIF APPORTE UNE RÉPONSE ALTERNATIVE ET INNOVANTE AUX DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU LOGEMENT ET D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE

L'HABITAT PARTICIPATIF PEUT ÊTRE UN MOYEN DE RÉGULER LES PRIX DES MARCHÉS IMMOBILIERS NOTAMMENT PAR L'HABITAT COOPÉRATIF

L'HABITAT PARTICIPATIF PERMET DE DYNAMISER LE DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES URBAINS ET RURAUX EN S'APPUYANT SUR LES INITIATIVES CITOYENNES

L'HABITAT PARTICIPATIF PROMÈUT UN HABITAT DURABLE QUI INTÈGRE PLEINEMENT LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE

# SOMMAIRE

---

PRÉAMBULE	7
-----------	---

---

<b>01. INTRODUCTION : POURQUOI DES CITOYENS S'ENGAGENT ?</b>	<b>12</b>
--	-----------

• Un lieu de vie en adéquation avec ses besoins, ses désirs, ses convictions	12
• Un logement choisi à un coût maîtrisé...	12
• Des modes de vie éco-responsables	13

---

<b>02. L'HABITAT PARTICIPATIF A POUR OBJECTIF DE RÉPONDRE À CINQ ENJEUX D'INTÉRÊT GÉNÉRAL</b>	<b>15</b>
---	-----------

• L'habitat participatif génère des liens sociaux, de l'entraide, de la mixité qui lui donnent une dimension d'utilité sociale	15
• L'habitat participatif apporte une réponse alternative et innovante aux difficultés d'accès au logement et d'entretien du patrimoine	23
• L'habitat participatif peut être un moyen de réguler les prix des marchés immobiliers notamment par l'habitat coopératif	27
• L'habitat participatif permet de dynamiser le développement des territoires urbains et ruraux en s'appuyant sur les initiatives citoyennes	31
• L'habitat participatif promeut un habitat durable qui intègre pleinement la dimension environnementale	39

---

<b>03. DES PISTES POUR DÉMOCRATISER L'HABITAT PARTICIPATIF</b>	<b>42</b>
--	-----------

• La prise en compte de l'habitat participatif dans les politiques nationales de l'habitat	42
• La prise en compte de l'habitat participatif dans les politiques locales de l'habitat	45
• L'habitat participatif et le logement social	47
• L'accompagnement professionnel : formation et développement	49
• Des dispositifs de finances solidaires	49
• La création d'un réseau national d'acteurs	49

---

<b>04. CONCLUSION ET MISE EN PERSPECTIVE</b>	<b>51</b>
--	-----------

---

<b>05. POUR ALLER PLUS LOIN</b>	<b>52</b>
---------------------------------	-----------

• Contexte historique	52
• Les différentes formes d'habitat participatif	53
• Les différentes ambitions de l'habitat participatif	54
• Panorama de l'habitat participatif en 2011	55
• Les acteurs et les rôles de chacun	57
• La structuration du mouvement	58

# 01 INTRODUCTION POURQUOI DES CITOYENS S'ENGAGENT ?

## UN LIEU DE VIE EN ADÉQUATION ADÉQUATION AVEC SES DÉSIRES ET CONVICTIONS

Les citoyens souhaitent réinvestir la sphère de l'habitat pour créer un logement en adéquation avec leurs besoins et désirs. « Le désir d'un habitat choisi, intégré dans un environnement de qualité, se rattache étroitement à l'idée d'un bonheur intégré, d'un bien-être, et à la prise de conscience du lien qui existe entre la relation à soi et la relation à l'espace »<sup>02</sup>. Parce que c'est le groupe qui conçoit son habitat dès la programmation, les goûts et besoins personnels mais aussi les aspects environnementaux et sociaux sont mieux pris en compte que dans le cas des projets standardisés.

La création d'un lien social fort fait fructifier les valeurs de partage et de solidarité, tout en préservant l'intimité de chacun. L'habitat participatif est un moyen d'être acteur au quotidien et sur le long terme de son lieu de vie comme le montrent des projets aboutis depuis vingt ou trente ans. **Ainsi, un nombre croissant de personnes voit dans ces projets une manière d'agir face à une société qui produit de la solitude sous prétexte de garantir la liberté individuelle.**

## UN LOGEMENT CHOISI À UN COÛT MAÎTRISÉ

L'habitat participatif est une alternative possible aux difficultés d'accès au logement liées à son prix. Il permet d'accéder à un logement à coût maîtrisé par la limitation des intermédiaires, la programmation collective et surtout la coopération au quotidien. Tous ces facteurs mis bout à bout permettent aux ménages engagés dans des projets participatifs de diminuer le poids des dépenses liées au logement et d'augmenter ainsi leur « reste à vivre ».

### DIMINUER LE NOMBRE D'INTERMÉDIAIRES

L'autopromotion, lorsqu'elle est choisie comme montage d'opération, permet de réduire le coût de la promotion immobilière (portage du projet, frais de commercialisation et de gestion, marge). Si la maîtrise d'ouvrage est confiée à un opérateur, les coûts s'apparentent plus à une opération conventionnelle. En phase de réalisation, l'auto-construction permet de réduire les coûts lorsque les habitants prennent en charge eux-mêmes une partie des travaux.

### RATIONALISATION ET MUTUALISATION DES ESPACES GRÂCE À UNE PROGRAMMATION COLLECTIVE

La coopération et la confiance entre les membres du groupe permet d'une part de mutualiser les espaces et d'autre part d'éviter une surenchère de systèmes constructifs ou technologiques individuels qui pourraient être rationalisés (gaines techniques communes, chaudière collective, buanderie, atelier, etc).



## TÉMOIGNAGE DE CÉCILE VIALLOU, HABITANTE D'UN HABITAT GROUPÉ DEPUIS 1985

« Lorsque je suis venue en ville nouvelle avec mon conjoint, notre fille âgée de 18 mois et un couple d'amis, je n'imaginai pas qu'ensemble nous allions vivre dans un habitat groupé autogéré.

En 1975, sept ans après mai 1968, nous étions plus que jamais animés par le désir de transformer la société dans laquelle nous vivions. Nous nous sommes engagés dans la vie associative. Nous avons sympathisé avec d'autres couples et ensemble nous avons imaginé puis décidé de vivre dans un habitat adapté à notre désir de mieux vivre ensemble. Nous savions que notre cadre de vie avait une influence sur notre façon de vivre et nous avons osé l'imaginer, à l'opposé de l'individualisme qui l'entourait. Ceux d'entre nous qui étaient issus d'une famille nombreuse souhaitaient pouvoir vivre avec les autres dans une ambiance conviviale et fraternelle où

l'entraide dominerait le chacun pour soi.

Ensemble nous avons rêvé d'un habitat où chaque famille aurait son logement et où tous les individus pourraient vivre ensemble la vie quotidienne avec ses joies et ses peines. Les décisions concernant la vie collective, telles que l'entretien et la gestion des espaces collectifs, seraient prises au consensus. Nous voulions vivre en autogestion et ne pas laisser à d'autres le soin de décider pour nous ce que seraient nos logements. Nous envions ceux qui créaient des coopératives de travail ou de service. Nous étions, sans le savoir, héritiers de Fourier, Proudhon et Mounier. Nous avons choisi d'habiter en locatif et en zone urbaine. La société d'HLM de Voiron et des terres froides, bailleur de plusieurs d'entre nous, a accueilli favorablement notre projet et avec eux nous sommes partis pour plusieurs années de co-conception. Ceci tout en continuant nos engagements familiaux, politiques, syndicaux et pour beaucoup associatifs. Nous avons renforcé nos liens d'amitiés et nos activités militantes. »

Comme le logement est pensé par et pour les usagers, celui-ci peut être optimisé au mieux par l'adaptation des logements aux besoins précis des habitants du lieu limitant ainsi les espaces perdus. Une mutualisation d'espaces communs (chambre d'amis, salle des fêtes) est possible pour limiter les surfaces privées.

### % SUR LE MONTANT GLOBAL DE L'OPÉRATION

	Promotion Conventuelle	Auto-promotion (sans AMO)	Autopromotion accompagnée (présence d'une AMO)	Habitat participatif avec promotion déléguée
<b>Ecologie</b>	Achat classique à un promoteur en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (aujourd'hui certains projets de promotion incluent des ateliers participatifs).	Le groupe a les compétences en interne pour porter intégralement la maîtrise d'ouvrage.	Le groupe s'appuie sur un ou plusieurs assistants à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour coordonner le projet et/ou intervenir sur des sujets techniques.	Le groupe signe un Contrat de Promotion Immobilière et confie la maîtrise d'ouvrage à un tiers dans la phase de construction sur la base d'un programme et d'un permis de construire.
<b>Charges foncières</b>	15,38	14,38	14,38	14,38
<b>Coût de construction</b>	58,35	64,4	61,9	58,35
<b>dont Travaux</b>	51,2	53,7	52,2	51,2
<b>dont Provisions pour imprévus</b>	2,6	4	3	2,6
<b>dont Frais de Maîtrise d'Œuvre</b>	5	6	6	5
<b>Frais de gestion du projet</b>	2,27	1	1	1
<b>Assurances</b>	2,5	3	2,8	2,5
<b>Maîtrise d'ouvrage / CPI / AMO</b>	6	0	5	5
<b>Frais financiers et Garanties</b>	2,5	2	1,5	2
<b>Commercialisation</b>	3	0	0	0
<b>Ateliers de maîtrise d'usage</b>	0	0	3	0
<b>Marge bénéficiaire</b>	10	0	0	8
<b>Economie TTC (19,6%) par rapport à un montage classique (%)</b>		17,6	11,86	9,89

#### A L'USAGE : FRAIS DE GESTION ET D'ENTRETIEN RÉDUITS, BAISSE DES COÛTS DE LA VIE QUOTIDIENNE

C'est au cours de la vie dans le bâtiment que les économies sont les plus grandes :

- frais réduits pour l'exploitation et la maintenance du bâtiment via la mise en place d'un syndic coopératif ;
- baisse des coûts de la vie quotidienne via une mutualisation possible des déplacements et des achats courants, l'entraide et le partage de compétences, une relocalisation de ses relations, le fait de se sentir bien chez soi qui induit des déplacements moins nombreux.

Chaque ménage est collectivement responsable et c'est grâce à cette responsabilité partagée que les dégradations sont minimales, que l'entretien peut se faire en autogestion et que les charges peuvent être beaucoup plus faibles qu'en copropriété classique ou en location.

### DES MODES DE VIE ÉCO-RESPONSABLES

---

Les économies réalisées dans la conception permettent des investissements renforcés pour un habitat sain et limitant son impact sur l'environnement. En articulant biodiversité et urbanisme, certains porteurs de projet ont également la volonté de « favoriser la nature dans la ville ».

**S'engager dans un projet participatif, c'est aussi assumer la responsabilité d'habitant de notre planète en adaptant son mode de vie pour limiter individuellement et collectivement son impact.**



# 02 L'HABITAT PARTICIPATIF A POUR OBJECTIF DE RÉPONDRE À CINQ ENJEUX D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Rompant avec l'individualisme et le rôle passif du consommateur de logement, l'habitat participatif génère des liens sociaux, de l'entraide et dans de nombreux cas une certaine forme de mixité sociale, intergénérationnelle voire fonctionnelle. Individuellement puis collectivement, il apporte une part de réponse au problème de l'accès au logement en repensant l'habitat comme un milieu de vie et de solidarités plutôt que comme un véhicule d'accumulation patrimoniale. L'habitat participatif insufflé une nouvelle dynamique locale et propose des réponses originales qui peuvent jouer le rôle de locomotives dans le développement local et durable des territoires.

Un seul projet n'a pas la prétention de répondre à tous ces enjeux, chaque type d'habitat participatif met en avant prioritairement certaines valeurs liées au territoire local et aux individualités présentes. Ainsi, limiter l'habitat participatif à un seul type de montage n'est pas souhaitable, c'est grâce à la diversité des projets que l'habitat participatif peut répondre à l'ensemble de ces enjeux.

## L'HABITAT PARTICIPATIF GÉNÈRE DES LIENS SOCIAUX, DE L'ENTRAIDE, DE LA MIXITÉ QUI LUI DONNENT UNE DIMENSION D'UTILITÉ SOCIALE

### UNE SOCIÉTÉ TOUJOURS PLUS INDIVIDUALISTE QUI CONDUIT À LA SOLITUDE ET AU DÉRACINEMENT

La société connaît une montée de l'individualisme qui détruit les liens sociaux existant entre individus et entre voisins et provoque peur, cloisonnement et isolement. Ce cloisonnement devient également de plus en plus prononcé entre les couches socio-économiques puisque les politiques du logement n'arrivent pas à enrayer une répartition sectorielle des habitants et un étiolement de la mixité. De plus, le vieillissement de la population et l'éclatement de la cellule familiale, les exigences d'adaptation et de mutation en matière d'emploi ont fait croître le nombre de personnes souffrant de solitude et de déracinement. Cette situation est néfaste pour le bien-être de l'individu et le coût collectif induit pour la société est loin d'être négligeable.

### ENTRAIDE ET SOLIDARITÉ EN RÉPONSE À LA PERTE D'IDENTITÉ

L'habitat participatif permet de trouver un nouveau cadre relationnel en prolongement de la cellule familiale et personnelle. Il s'agit simplement de retrouver un mode de fonctionnement solidaire entre individus, tel qu'il existait et existe encore dans certains bourgs et villages. « La solidarité de voisinage et le règlement interne des conflits permettent un premier niveau de régulation, réduisant de fait la nécessité d'intervention sociale. » 03

## LES COOPÉRATIVES D'HABITATIONS EN SUISSE<sup>14</sup>

En Suisse, 5% du secteur du logement est composé des coopératives d'habitations. A Zürich, ce pourcentage atteint 19%. Les retours d'expérience disponibles montrent que, bien que le modèle soit différent du modèle français (au niveau du montage de l'opération et du partage du risque) et qu'il y ait de grandes disparités de participation en fonction de la taille de la coopérative, celle-ci fait appel à la responsabilisation individuelle et donne à chaque membre la possibilité de s'investir dans la vie du quartier. Cette forme d'habitat



constitue le meilleur modèle économique pour des idéaux tels que l'entraide, la solidarité, la communauté et la codécision. (...) On retrouve dans les quartiers d'immeubles en coopérative des prestations telles que des chambres pour invités, une pièce pour la musique, des ateliers ou encore des espaces communitaires de fête et de rencontre. Neuf logements de coopératives sur dix bénéficient d'offres supplémentaires comme l'aide au voisinage ou une conciergerie sociale. Ces quartiers constituent un modèle en termes d'intégration et de cohésion sociale.

## LE VILLAGE VERTICAL À VILLEURBANNE

Créée à l'automne 2005, l'association Village Vertical rassemble une douzaine de ménages d'horizons divers, qui travaillent ensemble à l'avancée du projet : créer une coopérative d'habitants pilote. Les villageois verticaux souhaitent disposer chacun d'un logement dans un même immeuble, mutualiser certains espaces et moyens, et créer de véritables solidarités de voisinage, dans un projet à taille humaine alliant convivialité, responsabilité, économies, entraide, écologie et démocratie. Ils seront collectivement propriétaires de l'immeuble, et locataires des logements, dans le cadre d'une gestion démocratique interdisant toute spéculation et tout profit.

Leurs premiers partenaires sont l'association HABICOOP et la coopérative HLM Rhône-Saône-Habitat. Avec eux, ils ont le soutien de la ville de Villeurbanne, du Grand Lyon, de la région Rhône-Alpes, de l'Union Européenne, de la Fondation de France, de la DIESES, de la NEF, de l'URSCOOP.

Le Village Vertical est un projet à taille humaine, qui comprendra 14 logements : une dizaine de logements sociaux, et

quatre logements très sociaux. Des espaces collectifs sont prévus : terrasses, buanderie, salle commune avec cuisines, jardin... La mutualisation d'espaces et de moyens permettra de vivre mieux à moindre coût. Ce projet représente donc une alternative à l'individualisme et à la consommation frénétique. Le groupe souhaite modérer autant que possible son impact sur l'environnement, et faire baisser le coût de l'habitat. C'est pourquoi il a choisi de concevoir un immeuble écologique urbain, avec les architectes qui l'accompagneront. Le Village Vertical constituera un laboratoire d'écologie urbaine... d'abord dans sa conception : isolation, chauffages solaires sains, panneaux solaires par exemple ; mais aussi dans son mode de vie (gestion des déchets, limitation de la voiture en ville, achats groupés, échanges de services entre voisins).

Plusieurs villageois verticaux pourront aussi développer sur place une activité professionnelle et des chambres d'hôte pourront accueillir des personnes de passage. Toutes les décisions concernant la vie collective seront prises en commun, démocratiquement, au sein des assemblées et conseils de village, selon les principes coopératifs. Chacun des villageois est signataire de la charte du village vertical. Quatre logements seront attribués à des jeunes aidés dans leur parcours résidentiel par l'association ALLOJ.

Les liens créés vont petit à petit permettre de tisser une solidarité de voisinage. Ils donnent du sens à l'initiative collective, donnent une raison d'être (et non d'avoir), donnent confiance. L'habitat participatif a cela de particulier, qu'il privilégie le service à l'usager et non le profit. Il n'accorde pas sa priorité aux services marchands mais aux services relationnels gratuits. En cela déjà, il est utile à la société.

En Suisse, où le modèle coopératif est très développé, l'entraide et la solidarité perdurent dans le temps et se diffusent dans tout le quartier. (cf. exemple ci-contre)

## UNE DIMENSION SOCIALE DOUBLE ENTRE OUVERTURE ET MIXITÉ

La signature sociale des groupes d'habitat participatif peut se définir par deux critères distincts : le contenu social et la diversité sociale du projet <sup>05</sup>

• Un projet d'habitat participatif peut cibler un public fragile, à faibles revenus ou requérant une insertion sociale.

Des bailleurs sociaux peuvent faire participer un groupe d'habitants dès les premières étapes de programmation pour des projets d'accession sociale à la propriété ou de locatif social. Les coopératives d'habitants, montage mixte en propriété collective, proposent des logements coopératifs et solidaires à un public modeste qui bénéficie des aides du logement social.

Le Village Vertical à Villeurbanne préfigure cette solution. (cf. exemple ci-après)

• L'habitat participatif peut aussi favoriser une mixité sociale au sein même de son collectif.

Le groupe associe des personnes issues de classes sociales différentes, d'origines ou d'âges différents, ayant des handicaps ou non. Ces habitants ont pour beaucoup une acceptation sociale de cette mixité et cette acceptation peut diffuser dans l'îlot et dans le quartier et favoriser ainsi une meilleure intégration.

Le retour d'expérience québécois montre que l'insertion des personnes handicapées, âgées, immigrées est facilitée dans les coopératives d'habitations. (cf. exemple ci-contre).

Puisque les groupes ont la volonté de développer des mixités sociales, ces montages innovants peuvent contribuer à la diversité urbaine à l'échelle du quartier.

En Italie, ce sont les coopératives d'autorecupero qui créent une certaine mixité au cœur des grandes villes. (cf. exemple ci-après)

## UNE DIMENSION GÉNÉRATIONNELLE QUI RÉPOND AU DÉSIR DE MAINTIEN À DOMICILE

L'augmentation du nombre de personnes âgées pose de nouveaux défis en matière de politiques de santé et de logement mais également de cohésion sociale. Les personnes âgées ressentent plus fortement la solitude et l'insécurité. Elles souhaitent pouvoir maintenir des liens sociaux riches (la famille ne pouvant généralement pas couvrir tous ces besoins) et une vie sociale active dans un environnement adéquat.



<sup>04</sup>  
SARAH TRUDELE,  
l'émergence d'une troisième  
voie du logement en France :  
l'habitat coopératif ?  
Habitcoop, 2010

<sup>05</sup>  
BRUNO PARASOITE,  
Autopromotion, habitat  
groupe, écologie et liens  
sociaux, éditions Yves  
Michel, 2011

*Au Québec, les coopératives d'habitations logent 50 000 personnes et sont en activité depuis les années 1970. De nombreuses études ont permis de montrer leur utilité sociale. Certaines coopératives (dites « inclusives ») cherchent à intégrer des personnes en difficultés sociales, en situation de handicap ou âgées en prévoyant les aménagements nécessaires des logements et la possibilité d'avoir un suivi médical. Elles sont plus rentables que les institutions classiques pour prendre en charge ces personnes et les intégrer dans la vie collective de la coopérative, et dans la société. La cohabitation dans un contexte d'entraide mutuelle a été une expérience positive tant pour les membres ayant*

*des besoins spéciaux de s'intégrer qu'au reste de la société coopérative. Ces initiatives sont encouragées et aidées financièrement par les gouvernements fédéraux et provinciaux.<sup>06</sup> Les nouveaux immigrants qui s'installent dans une coopérative d'habitation apprennent généralement plus rapidement la langue et les codes de vie de la société d'accueil puisqu'ils ont de nombreuses occasions d'échanger avec des personnes habitant le pays depuis plus longtemps. Cela rend possible la création d'un réseau social en dehors du travail ou de l'école.<sup>07</sup> Enfin, il est intéressant de détailler les résultats d'une enquête de 2007 (voir tableau ci-dessous) sur le profil socio-économiques des résidents des coopératives au Québec qui montrent l'importance accordée à certaines motivations pour adhérer à une coopérative d'habitation.*

MOTIVATION	Pas important	Peu important	Assez important	Très important
Le coût du logement est abordable	2,8	3,5	25,6	68,1
La coopérative d'habitation encourage un esprit de partage communautaire	4,7	13,8	40,7	40,7
La coopérative d'habitation permet une stabilité d'occupation	3,9	9,5	33,2	53,4
Je veux m'impliquer dans les prises de décisions concernant mon logement	5,4	9,5	32,5	52,7
J'aime à penser que je peux contrôler mes conditions de logement	3,5	9,8	38,4	48,3

L'AUTORECUPERO  
EN ITALIE - 1998 :

*La loi de 1998 dans la région du Latium (région de Rome) a été pionnière dans la légalisation de l'autorecupero. L'autorecupero consiste à transformer en habitations des bâtiments publics non valorisés, principalement des écoles laissées inoccupées du fait de la baisse*

*de la natalité ou des casernes militaires. Dans certains cas, ce sont d'anciens squats qui ont été réhabilités et donnés aux occupants organisés en coopérative, mais d'autres projets ont aussi vu le jour. La collectivité reste propriétaire du foncier. Elle réhabilite à ses frais le gros œuvre, les parties communes et les réseaux et donne en bail à la coopérative qui contracte des prêts pour rénover*

*les parties privatives. Le coopérateur reste locataire de la coopérative pendant toute la durée du bail. Le loyer sert à couvrir le remboursement du prêt. « Il apparaît qu'en constituant des coopératives d'habitants, de petites communautés humaines (...), s'auto-organisent pour accéder à un logement décent et abordable.(...) Les coopératives d'autorecupero cherchent à s'implanter prioritairement dans les quartiers centraux et historiques de la ville ; c'est à dire là où les loyers sont traditionnellement bien trop élevés pour des populations précaires ou modestes. (...) Ces pratiques opposent le démenti le plus vigoureux à la vision du monde selon laquelle la gentrification de l'espace urbain au sein des métropoles européennes, constituerait un phénomène inductible.(...) Il faut ici avoir présent à l'esprit la place que prend le don au sein même des coopératives et entre les coopérateurs eux-mêmes. Don qui revêt la forme d'échanges de savoir-faire et d'entraide mutuelle. »<sup>08</sup>*

L'habitat participatif répond à cette question de l'isolement et de la dépendance.

Par la présence du groupe d'habitants comme maître d'ouvrage dès les phases de programmation, les logements vont pouvoir être adaptés aux besoins spécifiques de chacune des personnes âgées et à une possible future dépendance.

Les initiatives plus récentes d'habitat participatif générationnel ou intergénérationnel ouvrent donc la voie à une solution nouvelle pour les personnes à la retraite ou en passe de l'être et réfléchissant à leur autonomie. La signature générationnelle des groupes d'habitat participatif peut également se définir par deux critères distincts.

• **Un groupe peut être constitué presque exclusivement de ménages, ou de personnes seules, d'un âge avancé.**

Dans ce cas, les espaces communs, en plus de permettre une vie sociale intense et d'accueillir des événements ouverts sur tout le quartier, pourraient permettre d'accueillir voire de loger une auxiliaire de vie ou une infirmière. Dans ce cas, les espaces communs, en plus de permettre une vie sociale intense et d'accueillir des événements ouverts sur tout le quartier, pourraient permettre d'accueillir voire de loger une auxiliaire de vie ou une infirmière. La Maison des Babayages (cf. exemple ci-après) est un projet sur ce modèle, dont la construction a démarré.

• **Un groupe peut intégrer en son sein une forte mixité intergénérationnelle.**

Ces deux montages sont moins coûteux à la fois pour la personne qui en bénéficie mais également pour la société, de nombreux cas d'hospitalisation longue durée ou de placement en maison de retraite pouvant être retardés ou évités.

L'HABITAT PARTICIPATIF APPORTE UNE RÉPONSE ALTERNATIVE ET INNOVANTE AUX DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU LOGEMENT ET D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE

LA FRACTURE IMMOBILIÈRE

L'insuffisance chronique de l'offre de logements a encore été amplifiée par la chute des mises en chantier observée depuis 2008 alors que le niveau des besoins est toujours aussi important, et que le décalage entre les prix de l'immobilier et les capacités financières des ménages s'amplifie. Les aides à l'investissement locatif privé via les dispositifs de défiscalisation et avec trop peu de contrepartie sociale ont pour effet l'augmentation des prix du marché et rendent plus difficile l'accès au logement. Nous assistons à une financiarisation du logement et de la ville qui a pour moteur la spéculation foncière et immobilière.

<sup>06</sup> UNE ÉTUDE DÉTAILLÉE DE 6 COOPÉRATIVES inclusives est présentée dans le rapport « L'indisponibilité en action » Fédération de l'habitation coopérative du Canada, 2002

<sup>07</sup> LES COOPÉRATIVES D'HABITATION en tant que vecteur d'intégration des immigrants. Condiération Québecaise des coopératives d'habitation, 2009

<sup>08</sup> SOUS LA DIRECTION DE NANNI MAIURI, Les coopératives d'habitants. Méthodes pratiques et formes d'un autre habitat populaire, 2009



## LA MAISON DES BABAYAGAS À MONTREUIL - 1991

*La maison des Babayagas est une association de femmes déjà âgées, mais encore indépendantes, qui souhaitent finir leur vie en plénitude, dans leurs murs, entre compagnes ayant le même esprit et ayant fait le même choix. En construction à partir de fin 2011, la Maison des Babayagas se situe en plein centre-ville de Montreuil, dans un quartier en pleine restructuration avec ses petits commerçants, son théâtre, son grand jardin public. La Maison s'intègre dans un îlot qui comprendra des logements sociaux et privés avec de nombreux aménagements et commodités pour les habitants. La Maison elle-même est un petit immeuble de 6 étages avec vingt-cinq logements dont quatre sont*

*réservés à des jeunes. L'architecte a travaillé en étroite collaboration avec les Babayagas, la Mairie de Montreuil, l'OPH de Montreuil. Toutes les résidentes ont fait le choix de la solidarité active, elles entoureront chaleureusement et efficacement une compagne fatiguée, voire affectée par des soucis personnels. Seuls les cas extrêmes pourront contraindre à envisager de quitter la Maison, la solidarité jusqu'au bout étant le principal pilier de la Charte de Vie. La Maison sera autogérée par les Babayagas, en tenant compte des aptitudes et goûts de chacune. La salle commune de 80m<sup>2</sup> du rez-de-chaussée est destinée aux activités collectives, personnelles ou tournées vers l'extérieur. Elles envisagent notamment de développer un projet nommé UNISAVIE (UNiversité du SAvoir des VIEux) : des présentations et des débats pour mieux connaître et transmettre les expériences et les recherches sur la question du vieillissement.*

L'accès à la propriété pour tous devient une illusion ; la part des ménages modestes parmi les accédants n'a cessé de décroître au cours des 15 dernières années. Les familles modestes qui font malgré tout le choix de l'accession n'ont pas d'autre solution qu'une localisation périphérique voire rurale par défaut.

Consécutivement, la délocalisation des ménages modestes retient également dans les communes rurales qui voient s'installer dans des lotissements une population urbaine qui n'a pas choisi le village pour sa qualité de vie mais essentiellement pour des raisons économiques. Leur vie continue à s'organiser autour des centres urbains où ils travaillent et pratiquent leurs loisirs. Le budget lié aux déplacements ainsi que, quelquefois, la mauvaise qualité de leur logement les exposent fortement et immédiatement à la précarité énergétique. Ces problèmes accroissent encore la difficulté de leur intégration dans la commune d'accueil. On voit alors naître de nouvelles tensions sociales jusque-là inconnues en zone rurale.

### ENTRE 2000 ET 2010, AUGMENTATION DES PRIX DE L'IMMOBILIER COMPARÉE À L'AUGMENTATION DES REVENUS <sup>09</sup>

- +107% sur le prix d'achat d'un logement ;
- +47% sur les loyers de relocation dans le logement locatif privé ;
- +17% pour les revenus.

25

De manière générale, l'élargissement vers le bas du panel des accédants est risqué à titre individuel et peut provoquer de graves conséquences sur le devenir des bâtiments concernés : de nombreuses copropriétés en difficulté des périphéries urbaines ont accueilli des ménages économiquement fragiles, en incapacité d'investir dans l'entretien ou l'amélioration de leur patrimoine.

### CONCEVOIR, CONSTRUIRE ET GÉRER DES LOGEMENTS AVEC UNE MEILLEURE RENTABILITÉ ÉCONOMIQUE GLOBALE...

Pour un projet d'habitat participatif, la solidarité et l'intelligence collective permettent une meilleure rentabilité économique en coût global : phase de conception, de construction, d'utilisation et d'entretien. Cela est possible justement parce que les maîtres d'usage sont les maîtres d'ouvrage ou participent à la maîtrise d'ouvrage aux côtés des professionnels. Cela permet de rendre économiquement viable la construction en ville, les projets sont conçus sur-mesure, en s'adaptant autant que possible aux capacités financières des membres du groupe. Le projet de la Salière à Grenoble est un exemple remarquable pour la maîtrise des coûts de revient de chaque logement (cf. exemple ci-après)



## LA SALIÈRE, GRENOBLE - 2003/2010

*La Salière est un projet en autopromotion regroupant 5 ménages et situé à Grenoble. Le terrain a été vendu au groupe d'habitants grâce à un appel à projet de la ville de Grenoble. Les valeurs du groupe s'articulent autour de : vivre en ville, construire en autopromotion (être acteur de son propre habitat), habiter autrement, promouvoir un habitat respectueux de l'environnement, financer les investissements de façon partagée. Le bâtiment est construit avec des procédés respectueux de l'environnement : structure bois, chaudière à granulés bois, isolation en laine de bois, toiture végétalisée, production solaire de l'eau chaude sanitaire, ventilation*

*double flux. Il est labellisé Bâtiment Basse Consommation.*

*Le groupe a décidé d'une prise en charge variable du coût des locaux communs et des charges de fonctionnement qui y sont liées selon la capacité de chacun. Cette contribution sera adaptée dans le temps en fonction des évolutions des situations familiales.*

*L'immeuble présente une surface de 914m<sup>2</sup> SHON dont 120m<sup>2</sup> d'espaces communs. Le coût des travaux et des honoraires de maîtrise d'œuvre est de 1444 Euros TTC par m<sup>2</sup> SHON, soit un montant total de 1,32 millions d'Euros.*

*Les finitions réalisées par les familles, en auto-construction, ont coûté 85 000 Euros de fournitures. La main d'œuvre économisée est estimée à 130 000 Euros, soit 10% du coût total des travaux.*

L'intégration des habitants au plus tôt permet une meilleure appropriation de leurs logements et limite les dégradations. Que l'on soit propriétaire ou locataire, la coopération au quotidien permet de réduire les frais d'entretien et peut conduire à une part importante d'autogestion. Dans le logement social, la diffusion de telles pratiques ne sera possible qu'en permettant une attribution de ces logements au plus tôt afin d'impliquer le groupe en amont. Lorsque les commissions d'attribution peuvent avoir lieu plusieurs mois avant l'emménagement, les ménages peuvent être préparés à la vie collective et ainsi prendre des décisions conjointement sur les règles de gestion.

### ... ET DIFFUSER LES BONNES PRATIQUES À L'ÉCHELLE DU QUARTIER OU DU VILLAGE

La généralisation des démarches participatives à l'ilot ou au quartier permet une meilleure appropriation des espaces publics et semi-privés, ce qui en limite les dégradations et les coûts associés.

Les règles d'autogestion mises en place au sein d'un immeuble pour faire baisser les charges peuvent aussi s'appliquer à l'échelle d'un ilot ou d'une rue : centralisation du ramassage des déchets, baisse de la quantité de déchets par un compostage collectif, assainissement géré sur l'ilot.

## L'HABITAT PARTICIPATIF PEUT ÊTRE UN MOYEN DE RÉGULER LES PRIX DES MARCHÉS IMMOBILIÈRES NOTAMMENT PAR L'HABITAT COOPÉRATIF

### UN LOGEMENT POUR Y VIVRE, A CONTRARIO D'UNE LOGIQUE SPÉCULATIVE PAR ACHATS ET REVENTES SUCCESSIVES

Pour répondre durablement à la crise du logement, l'habitat doit être considéré comme un milieu de vie, de création de sens et de solidarités plutôt que comme un véhicule d'accumulation patrimoniale. L'habitat participatif génère des logements où les occupants s'identifient à leur lieu de vie de manière durable. Leur investissement affectif et personnel est tel qu'ils n'envisagent pas la revente de leur logement autrement que par obligation.

### LE MODÈLE COOPÉRATIF : UN MONTAGE JURIDIQUE QUI PRIVILÉGIE LE DROIT D'USAGE

Sur le modèle suisse, allemand ou québécois (cf. exemple après), la coopérative d'habitants est un moyen de lutter contre la spéculation immobilière. Plusieurs dispositifs lui permettent de sortir le bien du marché immobilier :

- la coopérative est propriétaire des logements qu'elle loue à ses coopérateurs en échange d'un loyer et d'achat de parts sociales. Les habitants sont donc propriétaires collectivement du bien mais locataires individuellement ;

*Le logement communautaire québécois propose l'accès à un habitat de qualité et la stabilité d'occupation des résidents. Le Québec a fait le choix dès les années 1970 de la propriété collective des ensembles d'habitation et de la mise en place d'un réseau d'accompagnement pour en soutenir le développement. La coopérative est propriétaire des unités de*

*logements, les résidents sont à la fois locataires de leur logement et collectivement propriétaires de l'immeuble par leur adhésion à la coopérative. Les coopératives sont gérées et contrôlées par leurs membres, il en résulte des coûts d'opération moindres pour la coopérative. Celle-ci est donc normalement en mesure d'offrir des loyers moins chers que les prix du marché.*



#### COMMUNITY LAND TRUST (ECOSSE ETATS-UNIS ET BRUXELLES)

*Le trust (ou fiducie foncière) acquiert un terrain dans le but d'en conserver la propriété durablement. Les logements existants ou construits sont vendus à une coopérative d'habitation ou une autre organisation à but non-lucratif souhaitant favoriser l'accès à des logements abordables. Le Community Land Trust est propriétaire du terrain mais les individus (ou organismes) possèdent leur*

*logement sur le terrain. Lors de la revente, le trust dispose d'un droit de préemption qui lui permet de racheter le logement au propriétaire afin de garantir des prix raisonnables. Le prix de revente, qui exclut la valeur du terrain, est déterminé par une formule de calcul prédéfinie. Celle-ci est incluse dans le bail et conçue pour permettre un juste retour sur investissement du propriétaire actuel tout en garantissant au nouvel acheteur un accès équitable et abordable au logement.*

- l'agrément sur les cessions de parts (qui figure dans les statuts) permet d'encadrer le prix de revente lorsqu'un associé quitte la coopérative. Cette cession est soumise à l'approbation, soit de l'assemblée générale, soit des administrateurs ou gérants. La coopérative d'habitants opère ainsi une déconnexion entre la valeur des parts sociales et la valeur du bâti. Un encadrement légal du prix de cession des parts sociales renforcerait le caractère non-spéculatif ;
- c'est un autre rapport au patrimoine qui est proposé par la coopérative : la fonction d'habitat et l'intérêt collectif priment sur l'investissement immobilier et l'enrichissement individuel. Ce système permet de sortir durablement un bien de la spéculation en offrant un prix de logement régulé.

#### DU DROIT DE PROPRIÉTÉ AU DROIT D'USAGE

Le démembrement de la propriété permet de distinguer le droit de propriété du foncier, de celui du bâti et du droit d'usage. L'habitat est alors considéré non comme une rente mais comme un droit d'usage où le sol, voire le bâti, resterait la propriété de la collectivité. L'utilisation accrue du droit de préemption et du bail emphytéotique par les collectivités favoriserait ce modèle et permettrait de créer plus de mixité sociale sur certains quartiers via un accès au foncier à prix raisonnable. Pour que ce bien immobilier ne revienne pas sur le marché en cas de dissolution de la coopérative ou d'une société civile, une disposition légale peut prévoir que ce type de biens immobiliers soit proposé à la vente en priorité à la collectivité qui a consenti un bail sur le foncier.

Ce type de montage existe déjà dans des pays anglo-saxons avec ce que l'on appelle les Community Land Trust (cf. exemple ci-contre)

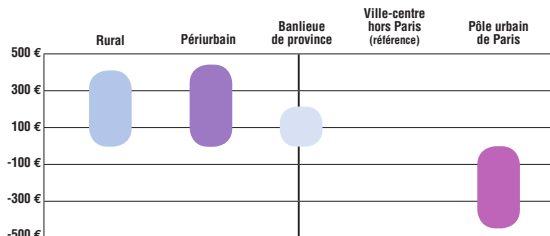
#### L'HABITAT PARTICIPATIF PERMET DE DYNAMISER LE DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES URBAINS ET RURAUX EN S'APPUYANT SUR LES INITIATIVES CITOYENNES

##### LES CONSÉQUENCES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIO-ÉCONOMIQUES DE L'ÉTALEMENT URBAIN

**Tous les 4 ans, on urbanise l'équivalent de l'ensemble des terres agricoles d'un département.**

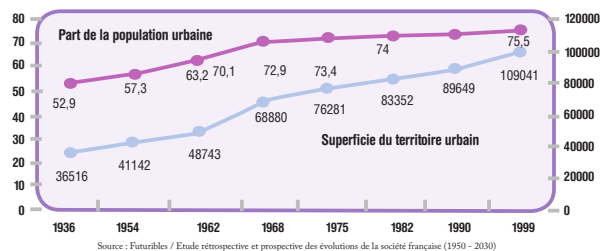
La croissance démographique des villes ne s'est pas faite sur elle-même mais en grignotant sur les zones péri-urbaines : 60 000 hectares<sup>10</sup> de champs et d'espaces naturels sont artificialisés chaque année, dont plus de la moitié pour l'habitat. La spécialisation des zones dédiées à l'habitat ou aux activités, commerces et industries, occasionne de multiples déplacements. En parallèle de l'attrait que représente

## Impact de la zone de résidence sur la consommation de carburant comparaison ville-centre de province

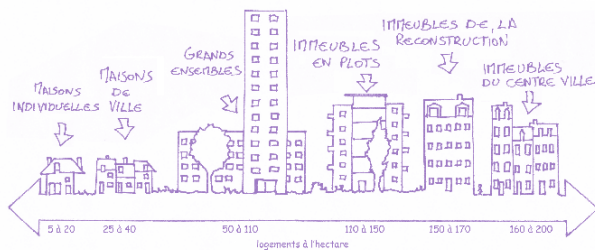


Source : Cédex et avantages des différentes formes urbaines, Etudes et documents n°18 mars 2010  
Commissariat général au développement durable, page 17

NB : Ecart de consommation de carburant par ménages et par an en moyenne par rapport aux ménages habitant dans une ville-centre



Source : Futuribles / Etude rétrospective et prospective des évolutions de la société française (1950 - 2030)



Source : Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux - Bruno Parasote, édition Yves Michel, 2011, page 22

la maison individuelle, la hausse continue et exponentielle du prix de l'immobilier dans les centres villes a contribué à reléguer les familles vers les zones péri-urbaines voire rurales.

Tout cela induit une dépendance à la voiture et un appauvrissement de la diversité de l'espace urbain, qui perd sa « vie de quartier » avec ses petits commerces, ses cafés, sa mixité et ses relations sociales. Les coûts qui en découlent pèsent lourd sur le budget des familles et des collectivités.

Pour stopper ce phénomène, la ville de demain devra être une ville de la proximité, qui choisit un urbanisme des usages, répondant ainsi aux enjeux de l'après-pétrole, où chacun aura accès aux transports en commun et aux services. Mais cette ville n'est possible qu'à la condition de créer une intensité urbaine plus intelligente, plus humaine, plus diversifiée. Cette intensité doit être explicitée et comprise pour faire adhérer les citoyens dans la mise en œuvre d'une conversion écologique des centres urbains, par la participation citoyenne.

### L'HABITAT PARTICIPATIF POUR FAIRE ACCEPTER L'HABITAT COLLECTIF

Les densités perçues dépendent beaucoup de la façon dont sont organisés l'espace public et l'espace privé. « La co-réalisation de l'espace avec les futurs habitants joue un rôle majeur dans le traitement des co-visibilités, de l'acceptation de la présence de l'autre ». Il (voir flèche de la densité)

L'habitat participatif redonne de l'attractivité au logement collectif car il permet la personnalisation de son immeuble et de son logement, et la création d'espaces utiles partagés (salle de rencontre et de convivialité, ateliers de bricolage, garage et cave, buanderie, chambre d'amis, jardin et potager partagé, ...).

Il est possible de faire le parallèle entre un petit immeuble d'habitat participatif en ville et un lotissement à la campagne : chaque ménage a un chez-soi sur mesure, un atelier pour bricoler, un espace extérieur pour jardiner, jouer, se détendre, se rencontrer. Ainsi l'habitat participatif, en même temps qu'il répond à l'étalement urbain et à ses conséquences environnementales et sociales, propose les mêmes avantages qu'un pavillon de lotissement.

L'habitat participatif redonne des atouts à la vie en ville : quand les projets d'habitats participatifs sont multipliés au sein d'un même quartier, le résultat procure inmanquablement des espaces plus attractifs, avec des formes architecturales riches en détail, des quartiers où on a plaisir à se rencontrer et à vivre. Les quartiers de Tübingen (Allemagne) construits en autopromotion offrent un cadre de vie à la fois naturel et urbain et sont parmi les plus recherchés de la ville (cf. exemple ci-après).



## MÜHLEN VIERTEL ET FRANZÖSISCHES VIERTEL À TÜBINGEN (ALLEMAGNE) - 1995/2010

*A Tübingen, l'autopromotion est l'outil principal de développement de la ville. La municipalité encadre les projets de construction des autopromoteurs en imposant le plan masse des îlots, les fonctionnalités attendues et les gabarits. La densité y est comprise entre un coefficient d'occupation des sols de 1,3 et 1,6 et les circulations douces sont favorisées. Les rez-de-chaussée proposent des services et activités commerciales. De plus, les intérieurs d'îlots, appartenant à l'ensemble des habitants de l'îlot, sont aménagés et gérés par eux-mêmes mais avec l'obligation de les ouvrir au public. L'attribution des terrains suit une procédure bien déterminée :*

- *sur la base du plan masse, la Ville organise des réunions publiques au cours desquelles les habitants, promoteurs, groupes ou noyaux déjà constitués cherchent des partenaires et se manifestent comme groupe de maîtres d'ouvrage ;*
- *ces groupes déposent une première candidature sommaire : idée générale du projet, surface souhaitée, localisation préférentielle ;*
- *la ville sélectionne les groupes et compose ainsi le puzzle du quartier. Les critères de sélection privilégient les habitants sur les promoteurs, les projets prévoyant des commerces au rez-de-chaussée, les habitants de Tübingen et surtout les propositions apportant un supplément de qualité urbaine (mixité, écologie, diversité, animation,...).*

## LE QUARTIER DES BÉALIÈRES À MEYLAN (ISÈRE) - 1977/1985

*Le quartier des Béalières à Meylan a été conçu en partenariat entre la municipalité, l'architecte-urbaniste et l'Atelier Public Urbain, organisation collective et autogérée créée par un collectif de citoyens souhaitant participer à ce projet. Le quartier laisse une large place aux zones de rencontre, espaces naturels, espaces publics définis par les habitants lors de la phase d'étude. L'aménagement fait cobahier*

*maisons groupées, maisons accolées, immeubles collectifs et trois projets d'habitats groupés. Ces projets sont nés parce que le management de projet les a favorisés, et grâce à la présence d'un public motivé autour de ces questions. L'un d'eux est, depuis l'origine, un projet en locatif social ; le propriétaire est un bailleur social local (Pluralis). Presque 30 ans après, et bien qu'ayant subi plusieurs départs et remplacements de ménages, les trois habitats groupés fonctionnent encore aujourd'hui sur un mode participatif.*



## L'HABITAT PARTICIPATIF REVISITE LES JEUX D'ACTEURS HABITUELS DANS LE PROCESSUS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

L'habitat participatif met à contribution l'imagination collective pour trouver des alternatives et faire évoluer positivement le mode actuel de production de la ville et d'aménagement des territoires. Les collectivités y trouveront de « véritables laboratoires d'innovation »<sup>17</sup> dans lesquels les groupes d'habitants deviennent des entrepreneurs de la ville désirable.

Pour des projets d'écoquartiers ou de requalification urbaine, les futurs habitants doivent avoir leur place aux côtés des collectivités et des professionnels dès la phase de programmation. De façon plus affirmée que par la participation d'habitants isolés, puisqu'ils se connaissent déjà et construisent ensemble un projet de vie, ces groupes ont le poids nécessaire et l'énergie suffisante pour s'investir dans l'aménagement du quartier et maximiser l'appropriation de tous les espaces. Ils pourront fédérer autour d'eux les autres initiatives citoyennes et permettre ainsi plus facilement une participation active de tous les citoyens engagés avec les autres acteurs. De nombreux exemples français ou étrangers illustrent l'avantage de ces nouvelles formes de gouvernance participative des projets urbains : le quartier des Béalières à Meylan en Isère (cf. exemple ci-contre), la rue Zollschuppen à Leipzig, l'îlot 13 à Genève, etc. (cf. exemple ci-après)

## UNE IMPULSION CITOYENNE QUI PEUT METTRE EN MOUVEMENT UN TERRITOIRE

L'arrivée d'un groupe est une occasion de redynamiser la vie du quartier par l'implication des nouveaux arrivants dans l'organisation de manifestations collectives à l'échelle du quartier ou dans l'appropriation de l'espace public. Les groupes sont souvent à l'initiative de fêtes des voisins, mettent à disposition leur salle commune pour les associations locales, se lancent dans un projet de jardin partagé, etc. Plus encore dans les quartiers existants que dans les nouveaux, parce que plus « visibles », leurs pratiques en matière de déplacement et de consommation sont propices à imprimer de nouvelles habitudes auprès des résidents plus anciens.

**Anne d'Orazio : « On pourrait entrer dans la critique du voisinage choisi, de l'espace fermé, de la communauté fermée. C'est une critique qui est facile, si on regarde de près, la réalité est tout autre. Ces lieux-là, de par la militance de leurs habitants, (...) peuvent permettre aux échelles micro-locales de bénéficier d'espaces collectifs qui remplacent ceux de la commune »**

Si cette pratique de co-production de la ville a tendance à se généraliser chez nos voisins européens, c'est que les citoyens et les collectivités sortent gagnants de ce partenariat. Chacun y trouve le bénéfice qu'il en attendait : un habitat répondant





**ASSOCIATION ZOLLSCHUPPEN  
À LEIPZIG (ALLEMAGNE) - 2003/2011**

*La rue Zollschuppen (entrepôts des douanes) se situe dans le quartier Plagwitz, à l'ouest du centre de Leipzig, une ville de l'ancienne Allemagne de l'Est. Face aux entrepôts, s'alignent du côté impair d'anciens immeubles wilhelmiens où logeaient les ouvriers travaillant sur les sites industriels tout autour. L'arrêt de nombreuses activités dans les deux dernières décennies a provoqué un exode de leurs habitants et les immeubles vides se sont rapidement dégradés au point qu'il a été*

*envisagé de les démolir. A partir de 2003, une dizaine d'occupants ont commencé à réhabiliter le n°5 avec l'accord de son propriétaire et ont fondé l'association des habitants de la rue. En invitant les propriétaires des autres lieux et des volontaires pour leur rénovation au cours de moments festifs, ils étendent leur installation aux immeubles situés aux n°7, 9 et 11. Dans ce dernier, une salle commune est aménagée, tandis que le lieu est racheté pour s'inclure dans le cadre du réseau Miethäuser Syndikat. La moitié des résidents actuels de la rue font partie de l'association et les projets à venir incluent les derniers immeubles, n°1 et 3, ainsi que le réaménagement de l'ancienne cour qui jouxte les entrepôts.*



**LES COOPÉRATIVES D'HABITATIONS 13  
DE GENÈVE (SUISSE) ET L'ÎLOT 13 - 1984/2000**

*Les coopératives d'habitations sont nombreuses à Genève et sont réparties sur tous les quartiers de la ville et dans les quartiers périphériques ; ils contribuent à animer les alentours et apportent de la vie. Dans l'un des vieux quartiers de la ville, l'îlot appelé « îlot 13 » est devenu quant à lui un îlot participatif dans son ensemble, grâce à un groupe d'habitants historique des lieux qui se sont constitués en coopérative d'habitation pour proposer une*



*alternative à la destruction de tout leur quartier. Cette mobilisation citoyenne aura permis à ces squatteurs initiaux de rénover leurs immeubles en coopérative puis à d'autres coopératives d'habitation de venir s'installer sur l'îlot. Défini par l'Association des habitants comme « un laboratoire de reconstruction du tissu socio-urbain pensé à l'échelle humaine », l'îlot 13 se caractérise par une intense activité culturelle et des réalisations d'une qualité architecturale souvent au-dessus de la moyenne, qui en font un lieu de vie d'une grande qualité urbaine.*

à ses besoins et une qualité de vie améliorée du quartier, des habitants plus impliqués et responsabilisés par une participation réelle. Le rôle de locomotive ou de vitrine de l'habitat participatif prend tout son sens pour dynamiser le territoire de vie qui l'entoure.

**PLUS D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE  
POUR AMÉLIORER L'INTENSITÉ URBAINE**

Les dynamiques de quartier ainsi créées par la présence d'habitats participatifs, qui ont très souvent fait leurs valeurs du développement durable, peuvent permettre de raccourcir les circuits de consommation et contribuer ainsi au développement économique local du territoire. Les commerces de proximité, les services d'aide à la personne, les coopératives de production peuvent trouver dans les habitats participatifs à la fois des clients et des partenaires.

**Dans les groupes existants, par exemple au PasSage à Grenoble ou dans les habitats groupés de la ZAC des Béalières à Meylan, la salle commune sert de dépôt à une AMAP<sup>14</sup> pour les paniers de légumes biologiques de l'ensemble du quartier.**

Cela contribue à renforcer le tissu économique local, notamment le développement de l'entreprenariat social, et à améliorer le cadre de vie. De plus en plus d'initiatives d'habitat participatif souhaitent intégrer de l'activité dans leur immeuble, les groupes acceptent et encouragent cette mixité fonctionnelle.

**L'HABITAT PARTICIPATIF  
POUR REDYNAMISER LES TERRITOIRES RURAUX**

De nombreux territoires ruraux sont en perte de vitalité. L'offre de logements disponibles ne correspond pas aux besoins des familles et des jeunes qui souhaitent habiter mais aussi travailler en milieu rural. Le parc privé est en moyenne plus ancien et plus grand, ce qui pose le problème de son efficacité énergétique et de l'adaptation à la taille des ménages. De plus, le parc locatif social y est moins développé qu'en milieu urbain et péri-urbain ; et il est occupé par des ménages ayant des revenus plus faibles qu'en ville en moyenne. Or les classes moyennes et modestes ne peuvent pas toujours accéder à la propriété.

L'enjeu réside dans la proposition d'une offre de logements adaptés aux besoins de la population rurale et de pouvoir ainsi créer les bonnes conditions de développement d'activités (agricoles, culturelles, touristiques), afin d'enclencher une spirale vertueuse répondant durablement à une perte de vitalité.

L'habitat participatif peut jouer un rôle dans le développement de ces territoires dans la mesure où ces projets favorisent l'arrivée d'une nouvelle population avec son dynamisme propre. Leur acceptation par la population locale peut justement

<sup>14</sup>  
**ASSOCIATION**  
pour le Maintien  
d'une Agriculture Paysanne

<sup>13</sup>  
**LÉO BITRY,**  
Les coopératives d'habitation en tant  
qu'acteurs du développement urbain,  
un regard sur Genève

## TÉMOIGNAGE DE PHILIPPE GANTIER, HABITANT D'UN HABITAT GROUPE DEPUIS 20 ANS.



« Avant la loi incitant les Maires des grandes villes à créer des conseils de quartier pour favoriser la démocratie locale participative, le quartier où se situe notre habitat groupé (qui comprend 8000 habitants) s'est singularisé par la création d'un comité réunissant, à l'instigation des habitants, des représentants de la vie associative, des personnes exerçant leurs activités dans ce quartier et des habitants locataires et propriétaires de leurs logements afin d'être force de propositions à la municipalité et à la communauté urbaine. Les sujets qui y étaient traités concernaient l'habitat et l'urbanisme, les fêtes de quartier, la prévention de la délinquance, la prévention de la toxicomanie... Plusieurs membres du groupe se sont investis, durant quelques années, dans le fonctionnement de ce comité et l'édition d'un

journal de quartier. Depuis, la municipalité a, dans le cadre d'une politique de démocratie participative, créé des conseils élus de quartiers. Au départ, deux membres du groupe y ont été élus. Actuellement aucun membre du groupe n'y participe.

A l'occasion de l'inauguration de notre immeuble et du dixième anniversaire, nous avons invité, outre les amis, les habitants des rues adjacentes. De même, dans le cadre de son investissement dans une association humanitaire, une des habitantes organise régulièrement des expositions de vente équilibrée d'artisanat africain... Celle-ci a lieu dans la maison commune, mais ce n'est pas une activité du groupe en tant que tel. C'est plutôt à titre individuel que les uns ou les autres s'impliquent dans les associations ns locales, qu'elles soient d'animation ou militantes. »



## « LA FERME DE VISPENS », UN ÉCOHAMEAU PARTICIPATIF AU SEIN D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE DIVERSIFIÉE - 2009

Neuf personnes se sont engagées dans un projet d'habitat groupé, non spéculatif, écologique et solidaire en achetant collectivement la ferme de Vispens sur la commune de St Affrique (12), via la création d'une SCI solidaire. L'association Camina Vispens dont font partie l'ensemble des habitants (sur le principe une personne = une voix) détient en effet 90 % du capital de cette SCI, dans une logique de non-spéculation. La Foncière Terre de liens a soutenu le projet en achetant les terres et le bâti agricole pour les louer aux porteurs du projet sous la forme d'un bail rural environnemental. Les habitants actuels et futurs ont commencé à rembourser le prêt contracté par la SCI sous la forme d'une redevance mensuelle.

Le projet a été rendu possible par le transfert d'une zone N en zone constructible par la mairie de St Affrique dans la mesure où la réhabilitation et les extensions envisagées respectent les principes de construction écologique et la vocation agricole du lieu.

Quatre foyers sont installés depuis 2010 (dont deux avec des enfants dans la maison la plus récente), et aujourd'hui les travaux de réhabilitation des bâtiments anciens ont commencé sous la forme de chantiers collectifs pour aménager les logements des autres participants et les équipements extérieurs (projet de phytoséparation notamment). Parmi les habitants installés, deux jeunes paysans ont démarré une activité agricole en conversion biologique après avoir racheté le troupeau de vaches allaitantes de l'ancienne ferme et débutent un élevage de chèvres et de brebis.

Le hameau intègre une cuisine et des espaces extérieurs collectifs, bientôt une buanderie. Des temps conviviaux ouverts sur l'extérieur y sont régulièrement organisés : repas partagés, accueil de réunions associatives, activités culturelles...

Cette dynamique suscite l'intérêt des locaux et d'autres groupes songent à des projets d'installation collective dans la région.

être facilitée puisque ces projets créent un lien entre leur implantation et ce qu'ils favorisent : la création d'activités, le maintien ou le retour des services publics (écoles, santé, transports, ...), un élargissement de la vie sociale.

**Les éco-hameaux ou éco-villages participatifs ont la volonté de réunir plusieurs activités dans un environnement préservé et solidaire ou l'habitation et le lieu de travail peuvent être volontairement mêlés.** Ces habitants, par leur militance, dans un état d'esprit ouvert, sont porteurs d'initiatives innovantes et contribuent à redonner une nouvelle image au territoire rural sur lequel ils s'implantent.

## L'HABITAT PARTICIPATIF PROMET UN HABITAT DURABLE QUI INTÈGRE PLEINEMENT LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE

### LE POIDS DE L'HABITAT DANS L'EMPREINTE ÉCOLOGIQUE

L'habitat est un des principaux postes d'émission de gaz à effet de serre, 18% en 2008<sup>15</sup>, mais l'influence de nos modes de vie (localisation de l'habitat et pratiques quotidiennes vis-à-vis du logement) renchérit encore le poids total de l'habitat dans les consommations énergétiques. Les transports pendulaires ne sont qu'une des conséquences néfastes pour l'environnement. Il faut y ajouter la destruction des espaces naturels ou agricoles liée à l'étalement urbain.

### UNE ACTION SUR LE BÂTI ET SUR LES MODES DE VIE

De nombreux projets d'habitat participatif ont l'ambition de limiter l'empreinte écologique du logement suivant trois niveaux complémentaires :

- l'implantation du bâtiment et son caractère collectif qui rationalise l'espace au sol et limite l'étalement urbain ;
- la qualité environnementale du bâtiment qui tient compte de l'ensemble de son cycle de vie puisque les maîtres d'ouvrage sont les maîtres d'usage ;
- l'éco-responsabilité au quotidien des habitants.

Ces groupes ont la volonté et la capacité financière de réinvestir une partie des économies liées au montage de l'opération et à la rationalisation des espaces pour obtenir une performance environnementale meilleure, allant au-delà des niveaux réglementaires. Les matériaux utilisés sont souvent plus écologiques et choisis pour leur faible énergie grise, leur absence de nocivité sur la santé, leur provenance locale. Les projets de réhabilitation portés par certains groupes aspirant à un habitat partagé permettent de limiter cet étalement des constructions tout en assurant l'entretien d'un patrimoine bâti, à la ville comme à la campagne. La dimension collective permet d'aborder plus sereinement des chantiers d'envergure et facilite la construction comme la réhabilitation par la diversité des compétences présentes au sein du groupe.



Ecolline est un éco-lieu en autopromotion d'habitat groupé de 10 maisons en bande sur un terrain de 1,4ha proche de la ville de Saint-Dié (84).

Les membres d'Ecolline sont convaincus qu'il faut changer le modèle de société actuel basé sur le paradigme de la surconsommation d'énergies, d'aliments, d'objets. Ces convictions les ont amenés à repenser leur consommation d'espaces, leur habitat, leurs relations.



Le projet environnemental du groupe s'appuie entre autre sur :

- l'intégration dans le paysage existant en respectant les courbes de niveau et l'histoire du terrain, et par le choix de toitures végétalisées ;
- la mise en valeur des ressources en eau ruisselante du terrain par une captation et une utilisation pour les bassins ;
- la valorisation de l'eau filtrée à travers la végétation des toits pour un usage domestique ;
- le traitement des eaux grises par le biais d'une phyto-épuration pour arroser les cultures ;
- un choix de construction de maisons passives à ossature bois et remplissage paille ;
- une étude thermique selon l'approche négawatt : sobriété, efficacité, renouvelable ;
- la gestion des espaces naturels selon les principes de la permaculture, qui incitent à intégrer en conscience la notion de cycles partagés ;
- une culture du sol selon les principes de l'agriculture biologiques pour se nourrir sainement, sans viser l'autarcie mais simplement une certaine autonomie ;
- l'éco-construction et l'auto-construction : des chantiers participatifs sont organisés en collaboration avec des professionnels. Tous les matériaux, artisans et fournisseurs locaux sont systématiquement sollicités et favorisés afin de développer l'économie locale et d'éviter les transports inutiles.



Certains encouragent et mettent en application des pratiques quotidiennes respectueuses de l'environnement en terme de gestion et de limitation des déchets, en utilisant principalement des modes de déplacements doux ou actif, en appliquant des modes de consommations mutualisées et locales.

Les projets Ecolline à Saint-Dié et Eco-Logis à Strasbourg en sont une illustration concrète. (cf. exemple ci-contre et ci-après)

Cet impact maîtrisé sur l'environnement se traduit par une diminution des coûts induits pour la société. Les collectivités territoriales peuvent donc y voir également un laboratoire d'expérimentations écologiques.

Cette exemplarité de mise en œuvre et des pratiques peut déteindre sur les pratiques quotidiennes des citoyens avoisinants et, par suite, sur les autres modes de construction de logements (promotion privée et logement social).

#### UNE ADÉQUATION AVEC LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE ET D'ÉCOQUARTIERS

Le dérèglement climatique, la perte de biodiversité et la pollution de milieux naturels nécessitent un changement de nos pratiques pour préserver nos ressources et réduire notre empreinte écologique (Pilier Environnemental).

La hausse du prix de l'énergie, des loyers, du coût de la construction implique que le logement soit conçu en interaction avec son environnement territorial, le quartier où l'on habite étant un lieu de vie et surtout d'activités (Pilier Economique).

Le manque de cohésion sociale et la montée des individualismes montrent la nécessité de travailler sur le cadre de vie et la place de l'usager (Pilier Social).

La demande citoyenne et démocratique de participation à la vie de la cité oblige à revoir le mode de gouvernance des projets d'aménagement des territoires (Pilier Gouvernance).

L'habitat participatif porte en lui des valeurs rattachées aux quatre piliers du développement durable et peut s'inscrire dans les politiques de développement territorial impulsées par l'appel à projet national EcoQuartier, la démarche EcoCité, le plan d'action Ville Durable du ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement. L'habitat participatif contribue notamment à :

- promouvoir une gestion responsable des ressources ;
- s'intégrer dans la ville existante et le territoire qui l'entoure ;
- participer au dynamisme économique ;
- proposer des logements pour tous et de tous types participant au vivre ensemble et à la mixité sociale ;
- offrir les outils de concertation nécessaires pour une vision partagée dès la conception avec les habitants.

*Le projet de vie à l'origine d'Eco-Logis repose sur le mode de vie expérimenté dans les Bau-gruppen allemands : des espaces de vie collective (salle commune, chambre d'amis, buanderie,...) et des moments de convivialité, en favorisant l'entraide et les relations de bon voisinage, tout en respectant l'autonomie de chacun. L'immeuble en autopromotion à Strasbourg comporte 11 logements et des espaces communs en rez-de-chaussée.*

*La conception globale du projet repose sur les principes bioclimatiques (grandes ouvertures au sud, petites ouvertures au nord, pas de surfaces chauffées inutiles, protection solaire pour l'été, logements traversant permettant la surventilation). Les logements sont par ailleurs très fortement isolés (20 cm de laine de bois). La production du chauffage et de l'eau chaude repose sur un système combiné de 20 m<sup>2</sup> de panneaux solaires thermiques et une chaudière gaz à condensation. Le projet a fait l'objet de test d'étanchéité à l'air et est labellisé BBC.*

*La structure de l'immeuble est entièrement en*



*bois (220 tonnes de bois pour le gros œuvre) permettant de stocker l'équivalent de 50 ans du CO2 produit par le chauffage du bâtiment. Le bois est de provenance régionale (pin d'Autriche, manufacturé en Allemagne du sud). Les matériaux de finitions ont été choisis pour leur faible teneur en COV et leur caractère recyclable : menuiseries en mélèze, isolation en laine de bois, planchers huilés, peintures à base d'argile, carrelage recyclé. Les eaux de pluies sont infiltrées sur la parcelle et également stockées dans des cuves pour l'arrosage du jardin.*

*La charte rédigée et partagée par l'ensemble des occupants favorise les comportements de vie éco-responsables. L'immeuble a été implanté à proximité immédiate du tram et du centre-ville et ne propose qu'une place de stationnement voiture pour deux logements. Il comporte un local vélo de 50 m<sup>2</sup> pouvant accueillir 35 à 40 vélos (un par habitant).*

*Avant le démarrage du chantier, un diagnostic a été réalisé sur la biodiversité présente sur le site (notamment comptage de chauve-souris et relevé des palettes végétales). En compensation de l'urbanisation, le projet propose une façade végétalisée conçue avec des essences locales sauvegardées avant le démarrage du chantier. Par ailleurs la mise en place de ruches sur la toiture est à l'étude.*



Il permet d'apporter des solutions nouvelles pour les quatre axes d'analyse de la grille des EcoQuartier 2011<sup>18</sup> afin de contribuer à la production de la ville de demain. (voir grille ci-dessus)

Bien sûr, il semble souhaitable d'évaluer l'impact au regard de l'intérêt général des projets en cours ou réalisés. Certaines démarches d'évaluation sont déjà en cours concernant les coopératives d'habitants ou les habitats groupés des années 1980. Cette évaluation pourra être réalisée conjointement par les milieux associatif, institutionnel et celui de la recherche et permettra de quantifier l'apport de ces innovations pour la collectivité et de mettre en regard les propositions avec les politiques publiques de l'habitat.

Pilier gouvernance	Pilier social et sociétal	Pilier économique	Pilier environnemental
<b>Démarche et Processus</b>	<b>Cadre de Vie et Usages</b>	<b>Développement Territorial</b>	<b>Préservation des ressources et adaptation au changement climatique</b>
<b>Piloter et concerter dans une optique de transversalité</b>	<b>Promouvoir le vivre ensemble</b>	<b>Assurer la mixité fonctionnelle</b>	<b>Réduire les émissions de Gaz à Effets de Serre, s'adapter au changement climatique</b>
<b>Bien situer et définir son projet</b>	<b>Promouvoir des modes de vie solidaires et responsables</b>	<b>Organiser au mieux les déplacements et diminuer la dépendance à l'automobile</b>	<b>Optimiser les besoins en énergie et diversifier les sources</b>
<b>S'assurer de la faisabilité financière, technique et juridique du projet</b>	<b>Offrir un cadre de vie agréable et sain</b>	<b>Promouvoir des modes de déplacements alternatifs et durables</b>	<b>Assurer une gestion qualitative et économe des ressources en eau</b>
<b>Savoir gérer et évaluer son projet et son quartier</b>	<b>Valoriser le patrimoine local, l'histoire et l'identité du quartier</b>	<b>Inscrire le projet dans la dynamique de développement local</b>	<b>Utiliser de manière raisonnée les ressources non renouvelables et limiter la production de déchets</b>
<b>Pérenniser la démarche</b>	<b>Intensité, compacité et densité : dessiner un quartier adapté au contexte</b>	<b>Valoriser les relations avec le milieu agricole et forestier</b>	<b>Préserver la biodiversité, restaurer et valoriser la nature en ville</b>

Grille EcoQuartier 2010-2011, Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement

En soutien aux groupes d'habitants, de nombreuses associations ont émergé sur tout le territoire français. Une Coordination Nationale associative est en cours de constitution. Ce réseau se met en place en même temps que s'organisent d'une part les collectivités territoriales engagées ou volontaires dans ces démarches et d'autre part les professionnels des questions du logement. De nombreux chantiers seraient à travailler en collaboration avec ces trois acteurs.

## LA PRISE EN COMPTE DE L'HABITAT PARTICIPATIF DANS LES POLITIQUES NATIONALES DE L'HABITAT

### UNE LÉGISLATION DU LOGEMENT SOCIAL QUI ENCOURAGERAIT LA PARTICIPATION HABITANTE

La possibilité d'adapter l'organisation des commissions d'attribution du logement social pour des montages participatifs avec les futurs locataires permettrait la mise en œuvre de projets en locatif social ou très social. Par ailleurs, un relèvement de la limite de 6m<sup>2</sup> d'espaces communs (circulations comprises) pour les financements PLAI et PLUS<sup>19</sup> serait favorable à une mutualisation d'espaces et à une meilleure vie collective.

En parallèle, la forme juridique SCIAPP (Société Civile Immobilière en Accession Progressive à la Propriété) doit encore évoluer pour qu'elle puisse être une réelle proposition alternative à l'accession sociale classique.

### DES AIDES FISCALES CONDITIONNÉES

Les mesures de défiscalisation, dont l'objectif est de stimuler la construction de logements neufs dans des zones en tension locative forte, favorisent la spéculation immobilière et l'augmentation des prix, avec une très faible utilité sociale. A contrario, les projets d'habitats participatifs sont en mesure de répondre à de réels critères d'intérêt général. Et un soutien accru à ces initiatives par des dispositifs fiscaux adaptés (prêt aidé, régime de TVA, ...) faciliterait leur développement.

### L'ADAPTATION DE LA LOI POUR PERMETTRE LES COOPÉRATIVES D'HABITANTS

Les formes juridiques, tout comme les mécanismes de financement prévus par le législateur, sont pensés pour permettre soit la location, soit la propriété individuelle privée, mais rien n'est envisagé concernant la propriété collective d'un bien immobilier. L'adaptation nécessaire du cadre législatif et réglementaire pour répondre à ce constat concernerait justement :

- la loi sur la coopération : encadrement du prix de cession, facilitation des opérations avec les tiers... ;
- la législation fiscale : permettre des loyers au coût réel, inciter à la constitution de réserves pour travaux, statut fiscal identique aux résidences principales pour la

# 03 DES PISTES POUR DÉMOCRATISER L'HABITAT PARTICIPATIF

Une mise en perspective européenne apparaît être une bonne piste de travail pour croiser les avancées en termes d'intégration de l'habitat participatif dans les politiques publiques. Chaque pays européen se distingue par :

- sa politique fiscale visant à freiner la spéculation foncière (Pays Bas et Danemark) ;
- sa politique d'aménagement intégrant des démarches participatives et de concertation citoyenne active (Allemagne, Grande Bretagne) ;
- son soutien à l'habitat groupé participatif (Belgique) ou coopératif (Suisse, Autriche, Pays Scandinaves, Allemagne encore), aux coopératives d'auto récupération ou d'auto construction (Italie), au logement social groupé participatif (Pays Bas).



revente des parts sociales... ;

- les dispositions réglementaires et législatives régissant le logement social : mieux financer les espaces communs, attribuer des logements en prenant en compte la spécificité coopérative, favoriser le partenariat avec les sociétés HLM ;
- le droit des sociétés : renforcer l'agrément.<sup>20</sup>

Elle conditionne l'essaimage de projets de ce type, ainsi que la constitution d'un réseau qui participerait à la consolidation de chacune des opérations.

#### L'ADAPTATION DES OUTILS JURIDIQUES POUR PERMETTRE UN DÉVELOPPEMENT DE L'AUTOPROMOTION

Des sociétés d'attribution maintenues dans le temps ou des copropriétés gérées de manière coopérative répondent à certaines des valeurs portées par les groupes d'autopromotion. Mais il faudrait élargir les possibilités statutaires pour permettre de créer puis de gérer au mieux la propriété collective ou partagée. Des évolutions juridiques sont donc souhaitables, afin de répondre aux spécificités de l'habitat participatif et de diminuer les difficultés du montage juridique et financier. Citons déjà :

- la mise en place des mêmes règles concernant la TVA dans le cadre d'une accession via une société civile d'attribution ou une société coopérative que dans le cas d'une accession classique (comme cela a été le cas pour le Pass-foncier) ;
- la possibilité de distinguer l'usus (les surfaces individuelles attribuées) du nombre de parts mobilières détenues ;
- une adaptation des structures juridiques utilisées (notamment droit de sortie plus encadré, protection des espaces communs, possibilité de constituer des réserves impartageables) pour ne pas être contraint de transformer une SCIA<sup>21</sup> ou une SCCC<sup>22</sup> en copropriété lors du premier départ d'un ménage et conserver ainsi la jouissance collective du bien plutôt que la pleine propriété individuelle, ce qui est plus proche des principes participatifs.

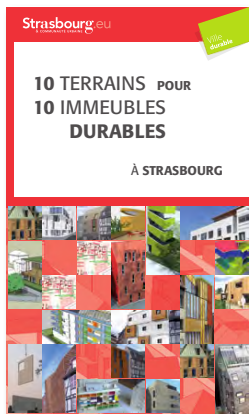
Lors de leur recherche de financement, les groupes d'autopromotion se voient souvent questionnés par les banques concernant la garantie financière d'achèvement que fournissent généralement les promoteurs à leurs clients. Cette garantie assure le client qu'un autre financeur puisse prendre le relais en cas de faillite du promoteur pour achever l'opération. Il est très difficile pour un groupe d'autopromotion, par définition amateur, d'obtenir une telle garantie auprès d'un assureur. Ce point, qui peut s'avérer bloquant pour l'obtention des prêts, serait à lever en engageant par exemple une réflexion sur un fond de garantie mutualisé pour l'habitat participatif.

<sup>20</sup> LA COOPÉRATIVE pourrait alors imposer statutairement le remboursement des parts sociales à un coopérateur sortant plutôt que la cession, quitte à ce que celle-ci doive neutraliser les impacts fiscaux pour le coopérateur.

<sup>21</sup> SOCIÉTÉ CIVILE Immobilière d'Attribution

<sup>22</sup> SOCIÉTÉ CIVILE Coopérative de Construction

Plusieurs collectivités (Grenoble, Lille, Strasbourg, ...) s'en saisissent et cherchent à s'appuyer sur ces outils pour être innovantes en matière de politique de l'habitat. La ville de Strasbourg a lancé un appel à projet pour 10 terrains en autopromotion en 2009, en pondérant le prix de cession des terrains sur la qualité environnementale des projets.



## LE GRAND PORTAIL À NANTERRE - 2009/2012

À l'initiative de la Ville de Nanterre, un appel à candidature auprès de ménages de la ville éligibles à l'accès sociale à la propriété (plafond PLS) a été lancé en janvier 2009. Sélectionnés sur leur volonté de participer à une opération innovante et coopérative, 15 familles qui se découvraient ont été accompagnées pendant une année et demie, jusqu'au dépôt de permis de construire (été 2010), par un assistant à maîtrise d'ouvrage (CUADD Conseil) chargé de les former à la co-production du cahier des charges de leur projet, ainsi qu'au montage d'une opération de logements coopératifs.

La ville et l'aménageur propriétaire du terrain

ont pris en charge une grande partie des frais d'accompagnement du groupe (environ 8000 euros par famille) et ont consenti une aide sur le prix de cession du terrain (vendu à 150 euros/m<sup>2</sup> de SHON). Une association "Le Grand Portail" composée des 15 familles a été constituée avec une gouvernance basée sur les principes coopératifs (une famille = 1 voix). Les compétences des familles n'étant pas suffisantes pour assumer seules la pleine Maîtrise d'Ouvrage, un appel à candidature a été lancé en direction d'opérateurs de la construction. Un Maître d'Ouvrage Délégué a été retenu avec un cahier des charges des logements pour un prix de sortie entre 2500 et 2800 euros/m<sup>2</sup> TTC (avec ou sans Pass Foncier). Ces conditions préalables ont rendu possible la sécurisation du projet pour des familles aux capacités "limitées", et ce n'est que dans un second temps qu'elles ont recruté une équipe d'architectes pour finaliser la proposition urbaine et architecturale et réaliser leur projet. Le chantier a démarré et le projet sera livré fin 2012, soit seulement 4 ans après la rencontre avec les familles.



## LA PRISE EN COMPTE DE L'HABITAT PARTICIPATIF DANS LES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT

### L'INSCRIPTION DE L'HABITAT PARTICIPATIF DANS LES OUTILS DE PLANIFICATION

Le Plan Local de l'Habitat (PLH) des communautés urbaines de Grenoble, Lyon, Paris, Strasbourg, a inscrit l'habitat participatif comme piste alternative de production de logements à promouvoir. Le droit à l'expérimentation est donc reconnu, c'est un pas certain vers la mise en place opérationnelle de tels projets. Il serait également envisageable de s'appuyer sur les autres outils de planification que sont le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ou le Plan Local d'urbanisme (PLU) ou d'inscrire l'habitat participatif comme une réponse complémentaire à la question de l'urbanisme durable des Agenda 21 locaux.

### FACILITER L'ACCÈS AU FONCIER

Les collectivités territoriales ont à leur disposition une série d'outils qui leur permet de pouvoir contrôler, en partie, l'élément clef de tout projet : l'accès au foncier. Celui-ci peut être vendu à des groupes d'habitants de façon préférentielle, éventuellement à un prix aidé en fonction du caractère social ou environnemental du projet. Les collectivités peuvent également faire baisser l'incidence foncière en augmentant le coefficient d'occupation des sols sur les parcelles dédiées à l'habitat participatif lorsque c'est une demande du groupe et que le PLU le permet.

- Des aménageurs avec les collectivités peuvent proposer des parcelles dans des ZAC et les ZAD.<sup>23</sup>
- Les communes, dans le cadre de leur droit de préemption ou lorsqu'elles en sont déjà propriétaires, peuvent décider de dédier des dents creuses à de l'habitat participatif pour réhabiliter et densifier.
- Des programmes de requalification de quartier posant des enjeux de mixité sociale, générationnelle, culturelle et de statut d'occupation proposent d'intégrer des démarches participatives. Des programmes d'habitat participatif peuvent donc être envisagés.
- Les établissements publics fonciers pourraient porter temporairement le foncier mis ensuite à disposition de groupes d'habitants.

Les collectivités, à l'image de certaines déjà engagées dans cette voie, peuvent alors organiser des appels à projet (cf. exemple ci-contre). Les groupes d'habitants et leurs partenaires professionnels s'organisent pour y répondre. La constitution du groupe « maître d'ouvrage » va demander plus de temps, de même que les nombreux échanges pour finaliser un programme puis un projet de construction. L'évaluation des premières expériences montre la nécessité d'adapter cet outil aux spécificités de l'habitat participatif.

23

ZAC :  
Zone d'Aménagement Concerté  
ZAD :  
Zone d'Aménagement Différé

## LE MAKING HOF À STRASBOURG – 2008

*Le Making Hof est un projet d'autopromotion de 8 maisons en bandes dans un quartier périphérique de Strasbourg. L'architecte, futur habitant, a créé un projet écologique, économique et égalitaire avec des performances énergétiques proches du passif. Le Making Hof est un groupe avec un esprit fort de partage, tourné vers la réduction des coûts et*



*des pollutions. Un partenariat avec Habitat et Humanisme a été créé dès l'initiative du projet puisque le groupe souhaitait avoir plus de mixité en son sein. Ainsi, deux des huit maisons seront attribuées à des ménages très modestes, en location. Ces ménages feront partie intégrante du collectif et seront présents aux côtés des autres membres du groupe dès les dernières phases d'aménagement des espaces communs extérieurs pour faciliter leur insertion. Le Making Hof souhaite ainsi démontrer que l'acte de construire et de penser son habitat en futur utilisateur est un acte culturel plus que technique où la réflexion architecturale croise les valeurs de partage et de solidarité avec les usages et l'écologie.*



## UTILISER DES MONTAGES AVEC UN BAIL EMPHYTÉOTIQUE

Pour faire baisser le prix initial d'achat d'un logement, un moyen simple est de retarder l'achat du terrain ou de le louer. Le bail emphytéotique ou le bail à construction pourrait être un outil des collectivités pour faciliter l'accès à la propriété dans les régions à fortes tensions sur le foncier. La collectivité reste propriétaire du terrain qu'elle loue à un groupe d'habitants. Au terme du bail (maximum 99 ans), ce dernier peut être renouvelé et la collaboration bienveillante entre les parties peut se poursuivre.

De tels dispositifs existent depuis longtemps sur les terrains des Hospices Civils de la ville de Lyon et sont déjà envisagés par la ville de Paris au sein de laquelle les prix d'achat de logements neufs ne sont plus accessibles qu'à moins de 5% de la population de la ville.

## L'HABITAT PARTICIPATIF ET LE LOGEMENT SOCIAL

L'ouverture sociale souhaitée par les groupes d'habitants est difficile à concrétiser par manque d'outils :

- les coopératives d'habitants permettront l'émergence d'un statut intermédiaire entre locataires et propriétaires ;
- la présence d'un bailleur social permet de sécuriser le projet et de bénéficier de son savoir-faire en montage d'opération ;
- l'émergence de partenaires sociaux publics acceptant un locatif social à l'échelle de l'unité de logement permettra les montages mixtes (La Fondation Habitat et Humanisme est déjà engagée dans de telles démarches auprès du groupe strasbourgeois Le Making Hof – cf. exemple ci-contre) ;
- l'intégration de l'habitat participatif dans les réflexions en cours sur la colocation, l'intimité, la flexibilité ou modulation de la cellule domestique, la durabilité permettra d'explorer ces nouvelles pistes.

L'union sociale pour l'habitat et la fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM ont déjà travaillé sur un guide qui permet de mieux cerner ces démarches et leur inscription dans le cadre national du logement social, de comprendre le rôle et la place que peuvent avoir les bailleurs sociaux. Participer ou porter de telles opérations permet notamment :

- une meilleure prise en compte des attentes des habitants, locataires ou accédants à la propriété, dans une logique participative ;
- un moindre vieillissement des logements et parties communes, ce qui minimise les charges et solvabilise les habitants ;



## EXEMPLE DE L'ORGANISATION DES PROFESSIONNELLS ET BÉNÉVOLES AU SEIN DU GRT OUEST

En Bretagne et Pays de la Loire, une dynamique habitante constituée par les groupes projet s'est créée autour des propositions de sites émanant des collectivités ou des privés. Cette dynamique citoyenne se fédère au sein d'associations locales qui regroupent les porteurs de projet et des acteurs professionnels. L'assistance à maîtrise d'ouvrage des auto-promoteurs et l'accompagnement de projets participatifs se mettent en place avec les habitants et les collectivités, les partenariats

et les prestations s'organisent en fonction des enjeux, des projets, des compétences repérées dans les groupes, et des besoins des partenaires (collectivités, aménageur, promoteur le cas échéant). Le GRT Ouest (Groupement de Ressources Territoriales de l'Ouest) est un collectif de structures qui fédère, sur l'ouest de la France, les acteurs et les dynamiques, la parole habitante et les compétences de l'accompagnement. Trois structures membres accompagnent des projets. Ce GRT fait également la promotion de la démarche et propose des pistes et des outils pour lever les freins et organiser les conditions de la réussite.



## TÉMOIGNAGE DES ACCOMPAGNATEURS PROFESSIONNELLS DU GRT OUEST

« Si l'on se réfère aux intentions rencontrées chez de nombreux groupes en France et à l'étranger, l'habitat groupé ne se résume pas à donner son avis sur l'emplacement et l'aménagement des logements, des espaces mutualisés ou des statuts juridiques... Quasi-systématiquement, des aspirations à de nouveaux modes de vie collectifs, et également écologiques, sont formulées. Ces transformations culturelles, à échelle individuelle et collective, ne s'imposent pas, ne se planifient pas. Aussi, dans nos missions d'accompagnement, tentons-nous de cibler des opportunités de réflexion et d'apprentissage en groupe, s'étalant au-delà des plannings de construction. Les questionnements des habitants, les témoignages d'un groupe à l'autre, sont ainsi des leviers pour la réussite des projets. Notre rôle consiste, pour partie, à accompagner un partage de ces questions avant qu'un groupe n'en construise ses solutions. Nous espérons également faciliter la mise en place d'outils et d'organisation collectifs,



aider à enrichir et complexifier les points de vue et créer – au plus tôt – des situations d'expression et d'arbitrage de contradictions... Quoi qu'il en soit, nous nous considérons comme de simples relais de ressources, d'idées et de méthodologies ; une boîte à outils, renforçant l'autonomie des uns et les capacités des autres à prendre part aux transitions écologiques et à la gouvernance de la cité. Des éducateurs populaires...»

- la conduite d'une opération innovante en termes de process mais aussi souvent de performances environnementales et économiques ;
- une innovation et un renouvellement des pratiques qui se diffusera au sein de la société.

Des projets sont initiés sur des modèles différents dans plusieurs régions : Alsace, Bretagne, Ile de France, Midi-Pyrénées, Pays de la Loire, Rhône-Alpes.

## L'ACCOMPAGNEMENT PROFESSIONNEL : FORMATION ET DÉVELOPPEMENT

Le montage opérationnel de l'habitat participatif étant complexe, les groupes d'habitants doivent généralement s'entourer de nombreuses compétences. Ainsi, depuis quelques années, les offres d'accompagnement se multiplient et se diversifient. Une ingénierie de la participation se propose d'animer les échanges entre élus, professionnels et futurs habitants. Les candidats à l'autopromotion peuvent solliciter une assistance dans le montage du projet ou des conseils économico-juridiques. (cf exemple ci-contre)

Les structures associatives interviennent surtout dans les premières phases de constitution d'un groupe. Les professionnels de l'accompagnement sont spécialisés, en fonction de leur sensibilité ou de leur formation d'origine, dans un accompagnement technique, économique, juridique, humain. En 2011, des professionnels se sont regroupés au sein d'une association des acteurs professionnels de l'habitat participatif (le RAHP).

Si l'habitat participatif est amené à prendre de l'ampleur, il semble nécessaire que cette profession se développe, avec son référentiel propre, voire sa formation. Des pistes de réflexion vont dans ce sens dans de nombreuses régions où ce besoin de légitimité de l'assistant à maîtrise d'ouvrage face au groupe se fait sentir.

## DES DISPOSITIFS DE FINANCES SOLIDAIRES

Plusieurs acteurs de l'habitat participatif, en partenariat avec des organismes financiers, souhaitent développer des outils d'investissement solidaire pour aider certaines initiatives d'habitat participatif social. Ces outils pourraient octroyer des prêts particuliers permettant de sécuriser les entrées et sorties des ménages,

les imprévus, le préfinancement du projet, le financement des espaces communs. Un autre mode d'intervention possible de ces outils serait de se porter caution des projets auprès des banques.

Plusieurs idées sont en train de germer sur le territoire :

- un outil national « foncière habitat » de support aux initiatives solidaires dans une logique de subsidiarité avec les acteurs décentralisés (bailleurs sociaux) ;
- une offre publique de titres financiers pour collecter de l'argent au service de projets participatifs et solidaires ;
- une manière d'habitat coopératif qui porterait l'ensemble des constructions coopératives d'un territoire.

## LA CRÉATION D'UN RÉSEAU NATIONAL D'ACTEURS

---

La formalisation de ces pistes sous forme d'outils opérationnels pourrait passer par la création d'un réseau national des acteurs de l'habitat participatif qui réunirait les associations, les institutions et l'ensemble des professions ayant un rapport avec l'habitat participatif. Un travail approfondi réunissant l'ensemble des compétences disponibles est nécessaire sur chacun des sujets identifiés précédemment. Ces bribes de réflexion pourraient constituer les axes de travail des années à venir suivant une logique de partenariat, de mutualisation et d'échanges.

Un réseau national de coopération des collectivités en matière d'habitat participatif s'est déjà constitué au cours de cette année 2011 : en novembre 2010 à Strasbourg, lors du Forum des éco-quartiers, une dizaine de collectivités ont décidé de créer un réseau national de coopération en matière d'habitat participatif.

Comptant aujourd'hui (octobre 2011), plus d'une vingtaine de collectivités, le réseau réunit la plupart des grandes Villes, Agglomérations ou Communautés Urbaines de France, ainsi que quelques Régions et Conseils Généraux. Le réseau s'est doté d'une Charte d'orientation qui sera officiellement entérinée par ses membres en novembre 2011 à Grenoble.

Cette structure de coopération constituera, pour l'ensemble des collectivités adhérentes, une plate forme d'échanges d'expériences, un levier de lobbying et un outil opérationnel, prospectif et engagé pour faire de l'habitat participatif une véritable composante des politiques publiques.

Dès sa création, le réseau a souhaité s'inscrire, dans une démarche d'ouverture vers l'ensemble des acteurs investis sur la question, en particulier en direction des mouvements associatifs et professionnels. Le modus operandi de cette coopération reste encore à définir avec précision.

# 4 CONCLUSION ET MISE EN PERSPECTIVE

## L'HABITAT PARTICIPATIF, PERSPECTIVES ET ENJEUX

---

### **Anne d'Orazio, architecte-urbaniste**

Maître Assistant Associée à l'Ensa Paris-la-Villette

Laboratoire Mosaïques-LAVUE, Univ. Paris Ouest Nanterre la Défense

Les dynamiques habitantes qui émergent depuis le début des années 2000 et qui se font connaître aujourd'hui sous le vocable commun d'habitat participatif montrent à travers une diversité de formes et d'organisations leur volonté de s'engager dans la recomposition des enjeux de la participation et de l'élaboration du cadre de vie. Largement fondée sur une renégociation de la place des habitants dans les processus de décision et de co-élaboration, ces démarches s'appuient sur des principes de circuits-courts et s'inspirent en cela des processus de consommation responsable.

Aujourd'hui ces démarches sont portées par des habitants qui veulent devenir acteurs d'un dispositif de promotion et de fabrique de la ville dont ils sont ordinairement des spectateurs passifs. A travers ces mobilisations organisées en véritables « laboratoires », les habitants engagés collectivement cherchent à promouvoir des formes d'innovations sociales et spatiales.

### LEVER LES OBSTACLES ET ACCOMPAGNER LA DYNAMIQUE

Les différentes opérations en cours nous renseignent largement sur le difficile parcours qui attend les candidats à l'habitat participatif. Au delà des apprentissages nécessaires à l'élaboration d'un projet collectif et à la gestion des dynamiques de groupe, les principales épreuves rencontrées restent largement celles relatives à l'accès au foncier et à l'absence d'un outillage juridico-administratif qui reconnait et donne du crédit au collectif.

**Sur la question foncière**, les groupes habitants interpellent les collectivités locales et attendent de ces dernières qu'elles leur délivrent le précieux sésame : accéder à un terrain. La réponse, souvent laconique et abrupte, laisse peu d'espoir et renvoie les postulants aux difficiles réalités du marché immobilier et à ses improbables marges de manœuvre. Malgré cela, des réflexions émergent et des tentatives de dépassement du problème sont élaborées entre collectivités locales et acteurs de la société civile. Elles proposent de revisiter des outils anciens du droit de la propriété qui prévoit le possible démantèlement de cette dernière par l'usage d'emphytéose

et de baux à construction. Cette possibilité offerte par le droit ordinaire permet de reconsidérer la valeur d'usage du sol et d'échapper, pour partie, aux effets spéculatifs qui s'exercent sur le foncier depuis plusieurs décennies. Dans cette hypothèse, les acteurs publics semblent plus à même à autoriser aux groupes postulants, l'accès à des parcelles qu'ils maîtrisent.

Les différents appels à projet lancés depuis quelques mois par des collectivités locales à destination des groupes habitants nous donnent une indication sur le type et la nature du foncier que les villes cherchent à mobiliser. Il s'agit souvent de parcelles « difficiles » (par leurs tailles, leurs configurations, leurs contraintes, ...) que les opérateurs traditionnels (services municipaux, bailleurs, promoteurs, ...) ne savent valoriser dans leurs pratiques ordinaires. Dès lors, la mobilisation d'un groupe habitant peut apparaître comme une opportunité de régénérer un foncier « endormi » et de **participer ainsi au renouvellement urbain et au « faire la ville sur la ville »** à travers une opération de taille moyenne (10 - 15 logements).

Le second point d'achoppement porte sur les **modalités juridico-administratives** et la difficile reconnaissance des groupes comme acteur collectif. Cet obstacle est souvent un frein majeur aux opérations rendant difficile l'organisation d'une solidarité entre membres du groupe face à un système bancaire qui ne considère que l'individu ou le foyer fiscal. Dès lors, les montages financiers relèvent d'un véritable parcours du combattant et le choix d'une organisation collective apparaît comme suspecte aux yeux des organismes financeurs. La sur-enchère des attitudes prudentielles et assurantielles fait mentir le proverbe « l'union fait la force » et renvoie chaque membre du collectif à ses propres capacités ou difficultés. La revendication de modification législative portant sur la reconnaissance de la coopérative d'habitants est un des éléments de réponse mais elle ne couvre pas à elle seule la totalité du champ. Des démarches doivent être systématisées avec les acteurs professionnels du secteur pour reconnaître les conditions de solvabilité d'un collectif habitant et l'accompagner dans son parcours.

Au delà de ces obstacles qui apparaissent aujourd'hui comme des freins majeurs, une écoute favorable de certains acteurs publics apporte du crédit à la démarche et ouvre des perspectives.

## INSCRIRE LES OPÉRATIONS DANS UNE DIMENSION D'UTILITÉ SOCIALE

Le travail de structuration du réseau de l'habitat participatif, entrepris depuis plusieurs mois, permet de diffuser un ensemble d'expériences actuelles mais aussi de remettre en lumière des initiatives plus anciennes fondées dans les décennies 70-80. Ce « patrimoine commun » de l'habitat participatif donne à voir dans le long terme les effets de cet engagement et apporte du crédit aux démarches en construction.

Ainsi, il apparaît que les mobilisations habitantes et citoyennes permettent par « pollinisation » d'inscrire leurs actions dans les pratiques locales, à l'échelle du quartier, et dans le long terme. Elles sont de véritables incubateurs d'initiatives qui participent au développement social des territoires concernés et permettent de renouveler les cadres de la participation d'une démocratie de proximité.

Cette nouvelle visibilité sur les apports de l'habitat participatif renseigne sur l'utilité sociale de ces dynamiques et permet d'asseoir les coopérations naissantes avec les acteurs publics et institutionnels, à l'échelon local comme national, dans un nouveau champs de relations.

Dans une perspective de consolidation des dynamiques en cours, l'habitat participatif doit travailler à co-construire des rapports innovants avec l'ensemble de ses partenaires. Il s'agit dans ce cadre de mettre en œuvre des dispositifs qui relèvent plus de la négociation et du partenariat que des formes strictement instituées et administrées. L'édification de partenariats avec les acteurs institutionnels participe alors à renouveler les formes et les cadres de l'action publique et à en garantir une certaine pérennité dans un impératif de renégociation du contrat social.

Ce complément propose une mise en perspective historique de ces démarches et décrypte la nature des initiatives mais aussi le système d'acteurs qui se met en place autour des projets d'habitats participatifs, à l'échelle locale comme à l'échelle nationale.

## CONTEXTE HISTORIQUE

---

### L'HABITAT COOPÉRATIF

L'habitat coopératif, trouve son origine en France avec les mouvements syndicalistes ouvriers du milieu du XIXe siècle. Des formules d'accession à la propriété via des coopératives de logements ouvrières permettaient à des familles modestes de sécuriser leur situation. La première loi sur les logements « d'habitation à bon marché » de 1894 encourage la constitution de coopératives d'habitation. Au début du XXe siècle, les coopératives HBM construisaient principalement des petites opérations de pavillons et lotissements au cœur de villes ou dans les faubourgs, en accession à la propriété. Environ 10 000 logements ont ainsi été construits avant la seconde guerre mondiale. Parallèlement au mouvement des coopératives HBM, un autre mouvement coopératif basé sur le principe de l'auto-construction s'est développé. L'apport initial de l'accédant est partiellement remplacé par un apport en temps de travail sur le chantier. Initié entre les deux guerres sous le nom du mouvement des cottages, le mouvement des castors est né lors de la grande crise du logement après la seconde guerre mondiale. Il s'est développé entre 1949 et 1955. Plus de 12 000 logements en auto-construction ont été produits sur ce modèle.

59

En parallèle, l'association Baticoop favorisait l'éclosion de coopératives de construction limitées à un seul programme en accession à la propriété non HLM et met en chantier entre 5 000 et 10 000 logements par an entre 1950 et 1960.

Un statut intermédiaire entre location simple et pleine propriété est créé en 1947, la location-coopérative. Le locataire achetait sous forme de parts sociales de la coopérative un droit à bail cessible et transmissible en contrepartie d'une contribution au financement de la construction. Ensuite le locataire-coopérateur versait un loyer correspondant aux charges d'exploitation et au remboursement des emprunts contractés. L'accès à ce type de logement était soumis à la législation HLM. 36 802 logements ont été construits sur ce modèle. Cette formule a été supprimée par la loi Chalandon en 1971 pour protéger les acquéreurs particuliers car les locataires-coopérateurs d'un programme étaient solidaires de l'ensemble des coopérateurs de la même société, ce qui leur faisait courir le risque d'avoir à supporter les déficits d'un ou plusieurs autres programmes.

## L'HABITAT GROUPE

L'habitat groupé trouvait déjà une existence dans les maisons denses et accolées du Moyen-Âge, construite autour d'un puits, d'une cour ou d'un potager, pour des raisons fonctionnelles. Au démarrage de l'ère industrielle, l'habitat multigénérationnel et communautaire familial des campagnes n'est pas reproduit en ville, bouleversant ainsi fondamentalement les modes d'habiter. Les Locaux Communautaires Résidentiels mis en place de manière plus ou moins aboutie dans les grands ensembles, ont participé à l'éclosion de lieux d'expérimentations du lien social de la ville moderne. Mais ce sont surtout les initiatives issues de Mai 68, en Europe et en France, qui jettent les bases des mouvements actuels. On parle surtout d'autogestion, d'autoconception, d'auto-administration et déjà d'autopromotion. Le Mouvement de l'Habitat Groupé Autogéré (MHGA) a regroupé une centaine d'immeubles au sein desquels les habitants mettaient en avant la volonté d'un projet solidaire et le souhait d'une participation active à la conception. Après un long silence d'une vingtaine d'années, dès le début des années 2000, la participation dans le domaine de l'habitat prend à nouveau de l'importance dans les esprits, il est aussi désormais question de manière prégnante d'écologie, de liens sociaux et de démocratie active citoyenne.

## LES DIFFÉRENTES FORMES D'HABITAT PARTICIPATIF<sup>24</sup>

L'habitat participatif est un terme générique qui regroupe les différentes méthodes possibles pour participer à la conception ou à la gestion de son lieu de vie. Il est progressivement devenu le terme fédérateur pour désigner toutes les mouvances dont l'objectif est la recherche d'alternatives aux cadres de production classiques du logement.

L'habitat groupé fait prioritairement référence à la constitution d'un habitat issu de l'initiative collective et avec un projet de vie collectif. Le montage de l'opération importe peu ainsi que le statut final des habitants.

Le terme d'autopromotion indique la démarche constructive choisie pour réaliser un habitat groupé mais ne décrit pas le projet de vie en tant que tel. Le groupe de futurs habitants joue alors le rôle traditionnellement dévolu au promoteur immobilier. Il devient maître d'ouvrage collectif de son habitat dans une perspective qualitative, non spéculative et écologique. Le groupe décide de mener ce projet avec ou sans l'assistance de professionnels, avec ou sans délégation partielle de la maîtrise d'ouvrage en fonction des compétences propres de ses membres. On peut également la définir d'une manière plus sensible : « L'autopromotion marquerait

une heureuse évolution de la société civile vers plus de responsabilité et de durabilité. Elle se caractérise par une démarche citoyenne responsable qui prend en charge son besoin en logement et ne se contente pas d'acheter un produit fini, un témoignage de confiance en l'intelligence collective et un engagement à construire son cadre de vie physique et social, à l'opposé de la démarche individuelle et isolationniste de la maison individuelle, un exercice concret de démocratie participative et d'entreprise économique ».<sup>25</sup>

La coopérative d'habitants regroupe des personnes qui veulent gérer et améliorer, ensemble, les logements qu'ils occupent dans un même immeuble ou sur un même terrain. Les valeurs fondamentales sont la propriété collective, la sortie du système spéculatif et la démocratie. Chaque coopérateur est propriétaire de parts sociales et locataires de son logement. Ce dernier point est porteur de nombreux enjeux dans la mesure où la propriété collective d'un bien immobilier n'est aujourd'hui pas reconnue par la loi.

Si les formes d'habitat participatif se côtoient, elles peuvent être déterminées par différents critères :

- la localisation de l'habitat qui va déterminer la forme urbaine et architecturale
- le nombre de membres : du petit cohabitat de quelques familles jusqu'à la réalisation d'un morceau de ville
- l'approche sociale scindée en contenu social et diversité sociale : avec d'une part la possibilité de porter un projet d'habitat groupé social (relevant du secteur du logement social conventionné) et d'autre part la présence d'une mixité sociale et générationnelle au sein du groupe
- le contenu idéologique : il est défini par le groupe dès les premières phases de conception, il marque le projet comme un acte militant ou simplement comme un montage collectif d'une opération immobilière
- le statut juridique : il renvoie très souvent au contenu social et idéologique du projet, allant de la copropriété à l'habitat coopératif
- les espaces et équipements communs, dont la taille augmente généralement de 7 à 15% par rapport aux montages classiques, pour des activités pouvant revêtir plusieurs formes (salle des fêtes, chambre d'amis, atelier de bricolage, buanderie, ...)

De l'assistance poussée à l'autogestion pure, il existe également une gradation dans la démarche participative mise en œuvre. Ces variantes impriment de manière forte la conception et surtout la vie future du bâtiment.

61

<sup>25</sup>  
DESCRIPTION provenant du  
livre de Bruno Parascote,  
Autopromotion, habitat groupé,  
écologie et liens sociaux,  
édition Yves Michel, 2011

<sup>26</sup>  
ALAIN MEYER,  
Pour une autopromotion en  
France, selon l'exemple alle-  
mand des *Baugenossenschaften*,  
essai de guide pratique, 2007

	Niveau d'ambition 1	Niveau d'ambition 2	Niveau d'ambition 3
Ecologie	Bâtiment basse consommation	Bâtiment passif	Bâtiment à énergie positive
Participation	Vente en l'état future Peu de participation	Participation à la définition du programme architectural Finitions	Définition complète du programme architectural Auto-construction éventuelle
Gestion	Copropriété classique Association de locataires	Aménagements des statuts juridiques existants en statuts «coopératifs»	Coopérative d'habitants : propriété collective, gestion selon le principe «une personne = une voix»
Mutualisation	Espaces communs inférieurs à 5% de l'ensemble du programme	Espaces communs compris entre 5 et 10%	Plus de 10% d'espaces communs
Mixité sociale	Même statut d'occupation Locataire ou accédant	Locataire et accédant	Tout type de statuts d'occupation et de financements

Adapté de Camille Devaux, Accompagner les projets d'habitat coopératif et participatif, FNSCHLM, 2011

## LES DIFFÉRENTES AMBITIONS DE L'HABITAT PARTICIPATIF

Une typologie des projets peut aussi être réalisée selon leur degré d'expérimentation sur différentes variables que sont : l'écologie, la participation, la gestion, la mixité sociale. On peut distinguer trois grands types d'initiatives par variable, ce qui montre que de multiples déclinaisons sont possibles au sein d'une même dénomination.

Les groupes d'habitants n'ont pas tous le même niveau d'ambition sur chacun des critères, et peuvent difficilement avoir des niveaux d'ambitions très élevés sur tous. Les choix effectués dépendent bien sûr des individualités présentes mais peuvent également être liés à l'histoire régionale, au terreau local.

## PANORAMA DE L'HABITAT PARTICIPATIF EN 2011

Des recensements récents<sup>26</sup> montrent qu'au moins 230 collectifs citoyens existent en France sur cette question de l'habitat groupé, aussi bien en milieu rural qu'urbain. L'état d'avancement est très variable entre les groupes historiques des années 1980 qui habitent leur logement participatif depuis plus de vingt ans et les groupes en cours de constitution à la recherche d'un terrain. Leur répartition géographique est fortement dépendante de la présence d'initiatives historiques ou d'associations fédératrices sur le territoire.

Comme il n'existe pas encore de montage juridique spécifiquement adapté à ce type de projets, les collectifs tentent d'adapter les dispositifs existants, ce qui produit une grande hétérogénéité des montages limitant encore leur reproductibilité.

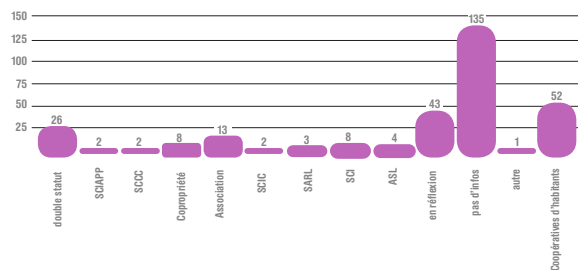
Des associations locales, régionales ou nationales, fédèrent ces groupes d'habitants, les aident dans leurs démarches et font connaître l'habitat participatif. Quarante et une d'entre elles ont été recensées.

## LES ACTEURS ET LES RÔLES DE CHACUN

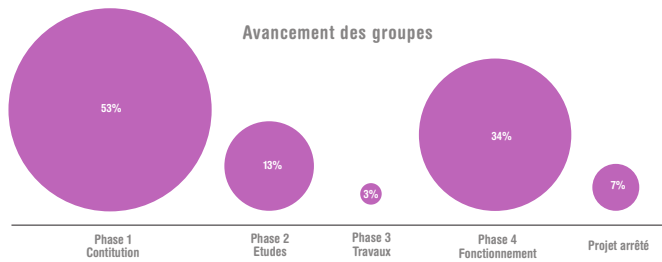
L'acteur principal est le groupe d'habitants puisque c'est lui qui joue le rôle de maître d'ouvrage ou tout du moins de maître d'usage s'il délègue la maîtrise d'ouvrage. Que ce soit pour les projets historiques ou ceux sortis de terre récemment, les groupes sont constitués pour majorité de personnes issues de catégories socio-

### Statuts juridiques des habitats groupés en France

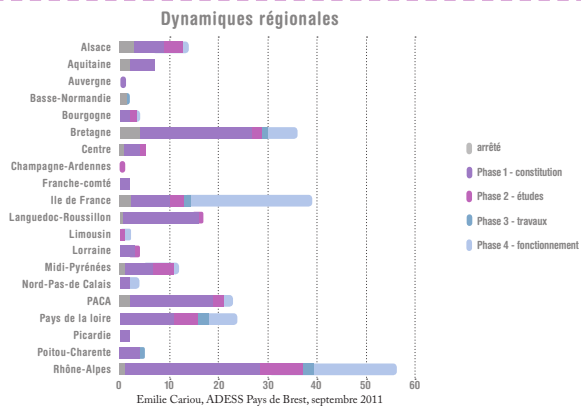
Emilie Cariou, ADESS Pays de Brest, septembre 2011



<sup>27</sup> EMILIE CARIOU, Habitat Groupé et organisme HLM : une utopie réalisable et reproductible, ADESS Pays de Brest, 2011. De nombreux groupes désignés dans réseaux régionaux et nationaux n'ont pas pu être recensés et cette étude donne la limite basse du nombre de projets par Région.



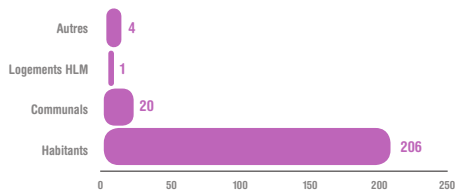
Emilie Cariou, ADESS Pays de Brest, septembre 2011



Emilie Cariou, ADESS Pays de Brest, septembre 2011

Les projets sont majoritairement initiés par les habitants mais les collectivités et les bailleurs leur ont emboîté le pas et sont de plus en plus nombreux à faire émerger des collectifs.

### Initiative des projets d'habitats groupés en France



Emilie Cariou, ADESS Pays de Brest, septembre 2011

professionnelles élevées ou moyennes. Ils cherchent à se réapproprier leur habitat, et à être des citoyens engagés dans des démarches participatives. Mais l'ouverture de ce mode d'habiter au plus grand nombre et en particulier aux ménages modestes est plébiscitée par tous les mouvements français.

Des instances de représentation, de promotion, de diffusion et de soutien aux initiatives peuvent permettre le dépassement de l'expérimentation. C'est le rôle joué par les associations fédératrices au niveau régional ou national. Depuis leur création, ces associations ont tissé des liens privilégiés avec des élus ou des collectivités qu'elles ont sollicités pour participer à l'ouverture de l'habitat participatif au plus grand nombre et la reconnaissance de l'existence de ce tiers secteur.

Une association fédératrice des professionnels de l'accompagnement des groupes d'habitants a été créée : Réseau National d'Acteurs Professionnels de l'Habitat Participatif. Ces acteurs professionnels interviennent auprès des porteurs de projets, afin qu'ils atteignent leurs objectifs dans le respect des coûts, délais et règles de qualité, auprès des collectivités et des professionnels de l'habitat et de l'aménagement, afin d'apporter leur expertise dans le domaine d'une politique publique favorisant le développement de l'Habitat Participatif. Ils peuvent être à l'origine de projets ayant identifié une opportunité et mettant en lien les différents acteurs (citoyens, collectivités, professionnels).

65

Les compétences des accompagnateurs professionnels sont organisées selon plusieurs grandes familles :

- l'ingénierie participative : dynamique de groupe, organisation, coopération, communication interne et externe ;
- l'ingénierie immobilière : étude de faisabilité, programmation, conduite de projet, gestion des risques, recherche du foncier adapté, négociation avec des tiers, montage financier et juridique, gestion courante ;
- la conduite d'opération.

D'autre part, la diffusion de ces pratiques innovantes ne peut se faire sans l'appui des collectivités et des autres acteurs de la construction et de l'aménagement : les bailleurs sociaux et notamment les bailleurs coopératifs ainsi que la fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM, les aménageurs, les équipes de maîtrise d'œuvre. Le partage des valeurs participatives et la connaissance des spécificités de l'habitat participatif par rapport à la promotion privée ou au logement social permettront à ces relais de mieux comprendre les demandes et de pouvoir concevoir ensemble des projets sur une durée équivalente aux autres montages.



Enfin, les banques, assurances et notaires sont également des acteurs indispensables pour la viabilité juridique et financière des projets d'habitat participatif et sont des partenaires que les groupes cherchent à intégrer à leur démarche dès leurs débuts.

## LA STRUCTURATION DU MOUVEMENT

---

En soutien aux groupes d'habitants, de nombreuses associations ont émergé sur tout le territoire français. Trois d'entre elles sont d'envergure nationale : Eco Habitat Groupé, association historique qui vient dans la continuité du Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré (MHGA) des années 1980, Habicoop qui milite pour la reconnaissance des coopératives d'habitants, le réseau Habitat Groupé qui fédère d'une façon informelle des initiatives régionales. Beaucoup d'autres associations sont ancrées localement dans leur territoire et ont construit un modèle d'habitat participatif parfois sous l'influence de leurs pays voisins ou de leurs membres fondateurs : Eco Quartier Strasbourg en Alsace, L'Echohabitants et Parasol faisant partie du GRT Ouest en Bretagne, Habiter Autrement à Besançon en Franche-Comté, Les HabILeS en Isère, Hespère21 en région parisienne, RELIER en milieu rural, etc.

Depuis de nombreuses années, des rencontres régionales et nationales sont organisées pour échanger, dialoguer, construire le mouvement et partager les bonnes pratiques. Ces rencontres étaient tout d'abord organisées par mouvance (habitats groupés historiques fédérés par le MHGA puis par Eco Habitat Groupé, coopératives d'habitants fédérées par Habicoop) ou par région. Depuis 2009, elles souhaitent rassembler tous les acteurs de l'habitat participatif, dans un souci d'unité et de structuration, et afin de profiter des spécificités de chacun pour faire connaître le mouvement et l'ouvrir au plus grand nombre.

Un comité de pilotage national a été formé pour l'organisation des Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif de Strasbourg en novembre 2010, celui-ci a été reconduit pour la formalisation d'une coordination nationale des associations de l'Habitat Participatif. Il permet une mutualisation de moyens, savoirs, expériences et outils tout en étant basé sur le principe de subsidiarité lié aux particularités locales.

**Crédits photos :**

Chollet Mona, Croguennec Benoit, Desrues Sophie, Desrues François,  
Euvrard Paul, Giaume Paul, Joly Romain, Mollon-Deschamps Philippe,  
Parasote Bruno, Peters Samuel, Poinssaint Raymond, Sauzède Jean-Paul,  
Vabre Gerard.

CUADD Conseil, Ecolline, Eco-Quartier Strasbourg,  
Habiter Autrement à Besançon, RELIER.

**Perspectives :**

Agence Arbor&Sens (Morin Marine),  
Agence Ascendence Architecture (Bonne Laurent)  
Agence Les Architectes (Texier Patrick)

**Conception graphique :**

Cyrille Mellerio

Imprimé par l'imprimerie Les Arts Graphique à Nice  
sur papier recyclé 100% Cyclus Print avec des encre à base  
d'huiles végétales.

Achevé d'imprimer en février 2012

ISBN : en cours



**Partenaires financiers :**



## ASSOCIATIONS SIGNATAIRES DU LIVRE BLANC

