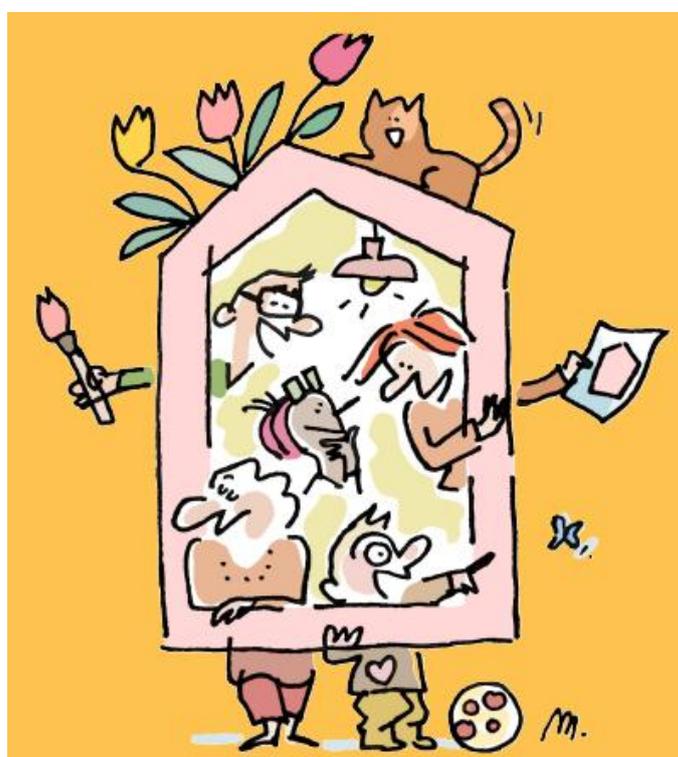




# Observation et capitalisation d'expérience sur les projets d'habitat participatif en quartier prioritaire de la politique de la ville



Rapport de synthèse  
décembre 2018



# SOMMAIRE

<b>1ÈRE PARTIE – INTRODUCTION ET METHODOLOGIE.....</b>	<b>4</b>
<b>I. INTRODUCTION .....</b>	<b>4</b>
I.1 PRINCIPAUX OBJECTIFS DE L'ÉTUDE-ACTION .....	4
I.2 LE POSITIONNEMENT DE LA COORDIN'ACTION EN FAVEUR D'UNE « REFLEXION QUI N'INHIBE PAS L'ACTION » .....	5
I.3 SYNTHÈSE DES ÉTUDES ET IDENTIFICATION DES ENJEUX RELATIFS À L'HABITAT PARTICIPATIF DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES .	6
I.3.1 <i>Les enjeux de la participation dans les quartiers prioritaires</i> .....	6
I.3.2 <i>Les enjeux de la diversification des quartiers prioritaires (formes urbaines, produits logements, statuts d'occupation)</i> .....	7
I.4 MESURE DU DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT PARTICIPATIF DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE...	11
I.4.1 <i>Constitution de la base de données nationale de l'habitat participatif</i> .....	11
I.4.2 <i>Identification des projets d'habitat participatif dans les quartiers QPV</i> .....	12
<b>II. METHODOLOGIE D'ÉLABORATION DES MONOGRAPHIES .....</b>	<b>14</b>
II.1 SÉLECTION DE L'ÉCHANTILLON POUR L'ÉTUDE DE PHASE 2 .....	14
II.2 SOURCES DE L'ÉTUDE .....	17
II.3 STRUCTURATION DES MONOGRAPHIES .....	17
II.4 LES QUESTIONNEMENTS .....	18
II.5 IMPLICATION DES HABITANTS DANS L'ÉTUDE-ACTION.....	19
<b>2ÈME PARTIE – SYNTHÈSE DES MONOGRAPHIES.....</b>	<b>20</b>
<b>I. L'INITIATIVE DU PROJET ET LA CONSTRUCTION DU SYSTÈME D'ACTEURS.....</b>	<b>20</b>
I.1 INITIATIVE ET PILOTAGE DES PROJETS D'HABITAT PARTICIPATIF .....	20
I.1.1 <i>De l'initiative citoyenne à la commande publique</i> .....	20
I.1.2 <i>Quel pilotage des projets ? Des « militants professionnels » aux « professionnels militants »</i> .....	21
I.2 IL FAUT BEAUCOUP DE « BONNES FEES » POUR FAIRE UN BEAU PROJET .....	26
I.2.1 <i>L'indispensable soutien des collectivités</i> .....	26
I.2.2 <i>Quel positionnement pour les organismes HLM ?</i> .....	27
I.2.3 <i>La coordination des acteurs impliqués</i> .....	29
I.3 PRÉCONISATIONS SUR LE SYSTÈME D'ACTEURS .....	31
<b>II. LES HABITANTS : PARCOURS INDIVIDUELS ET PARCOURS COLLECTIFS .....</b>	<b>32</b>
II.1 LES PROJETS <i>BOTTOM UP</i> : DES HABITANTS MOTEURS QUI SE POSITIONNENT SUR LA MAÎTRISE D'OUVRAGE.....	32
II.1.1 <i>Profils et motivations : un militantisme de classe moyenne du vivre ensemble et de la démocratie participative</i> .....	32
II.1.2 <i>La gouvernance interne des groupes d'habitants sur les projets bottom up</i> .....	34
II.1.3 <i>Le positionnement des habitants vis-à-vis des autres acteurs</i> .....	36
II.2 LES PROJETS « TOP DOWN » : DES HABITANTS D'ABORD MOBILISÉS PAR UNE OPPORTUNITÉ D'ÉVOLUTION RESIDENTIELLE, QUI DÉCOUVRENT AVEC BONHEUR LE PARTICIPATIF .....	38
II.2.1 <i>La constitution du groupe en QPV, un challenge qui ne relève pas de l'évidence</i> .....	38
II.2.2 <i>La co-conception du projet avec les habitants</i> .....	45
II.3 L'ESSENTIEL À RETENIR : LA PLACE DES HABITANTS DANS LES PROJETS EN QPV .....	49
<b>III. LE MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER : INNOVER POUR AMÉLIORER LA QUALITÉ DES PROJETS .....</b>	<b>50</b>
III.1 COMPARATIF DES MONTAGES JURIDIQUES ET FINANCIERS DES 6 PROJETS.....	50
III.2 LE MONTAGE DES PROJETS EN AUTOPROMOTION.....	53
III.2.1 <i>Les Castors du Crêt de Roc, une société d'attribution pour gérer l'autopromotion</i> .....	53
III.2.2 <i>Chamarel-les-Barges, une coopérative d'habitants en autopromotion réussie</i> .....	55
III.2.3 <i>Les Habeilles : une première exploration juridique hasardeuse... qui se solde par un échec</i> .....	57
III.2.4 <i>L'essentiel à retenir</i> .....	59
III.3 L'INNOVATION DANS LES PROJETS EN PARTENARIAT AVEC UN ORGANISME HLM .....	60
III.3.1 <i>Les différents montages et financements utilisés par les organismes HLM</i> .....	60

III.3.2 Quelles adaptations de la méthodologie des organismes HLM pour intégrer les habitants ? .....	65
III.3.3 L'essentiel à retenir.....	67
<b>IV. L'HABITAT PARTICIPATIF DANS SON QUARTIER : QUELLE PERMEABILITE DES LOGIQUES PARTICIPATIVES ?.....</b>	<b>68</b>
IV.1 UN VOLONTARISME DES HABITANTS POUR CREER DU LIEN AVEC LE QUARTIER .....	68
IV.1.1 Recruter des habitants du quartier .....	68
IV.1.2 Mener des actions collectives en direction du quartier .....	69
IV.2 UNE IMAGE POSITIVE DES PROJETS SUR LEUR QUARTIER ET DES EFFETS D'ENTRAINEMENT POUR D'AUTRES PROJETS PARTICIPATIFS .....	72
IV.3 QUEL IMPACT A MOYEN TERME DES DEMARCHES D'HABITAT PARTICIPATIF EN QUARTIER POLITIQUE DE LA VILLE ? .....	73
<b>CONCLUSION : L'HABITAT PARTICIPATIF PEUT-IL DEVENIR UN OUTIL DE POLITIQUE PUBLIQUE DANS LES QPV ? .....</b>	<b>74</b>
<i>L'habitat participatif au service de quels enjeux ? .....</i>	<i>74</i>
<i>Les principaux enseignements de cette étude .....</i>	<i>77</i>
<i>L'habitat participatif, R&amp;D du logement de demain .....</i>	<i>81</i>

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

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

**Méthodologie et rédaction du rapport de synthèse :** Pierre Lévy, Regain (Coordinateur méthodologique étude QPV 2018) - à l'exception de l'Introduction qui a été rédigée par Vincent Le Rouzic, Coordinateur méthodologique étude QPV 2017

**Rédacteurs des monographies :**

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

Chamarel : Pete Kirkham, Fédération Habicoop

Les Habeilles : Charlotte Garcia, Regain

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

Coop Colette : Frédérique Debruille, CAHP Ile de France

Châteauroux : Jean-Baptiste Dupont, CAHP Ile de France

CAHP IDF, Cohab'titude, la Fédération Habicoop, les Habiles et Regain sont membres de la Coordin'action des Associations de l'Habitat Participatif.

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

## 1ÈRE PARTIE – INTRODUCTION ET METHODOLOGIE

---

### I. Introduction

La participation citoyenne est au cœur des priorités de la politique de la ville et du nouveau programme national de la rénovation urbaine (NPNRU) porté par l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU). L'engagement de l'Etat sur la participation des habitants dans la politique de la ville et particulièrement dans les projets de rénovation urbaine se traduit par l'inscription du principe de co-construction avec les habitants dans la Loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine de février 2014.

Alternative qualitative, plus économique et plus durable à la fabrique de l'habitat et à la création d'un voisinage plus harmonieux et plus solidaire, l'habitat participatif repose depuis ses origines sur cette notion d'implication citoyenne. De plus, les retours de plus de trente ans d'expériences montrent aussi comment cet habitat plus citoyen et plus solidaire a contribué au lien social dans les territoires.

Aujourd'hui on constate un engagement réel du mouvement HLM et de ses opérateurs sur le développement de l'habitat participatif. Ainsi on peut considérer aujourd'hui que l'on tend à un équilibre croissant entre le nombre d'habitats participatifs produits à l'initiative de groupes de citoyens ou dans le cadre d'appel à manifestation d'intérêt des collectivités et celui produit à l'initiative des opérateurs de logements sociaux notamment coopératifs.

Dès 2014, ont été initiées quelques initiatives d'habitat participatif en quartiers prioritaires de la politique de la ville. Parmi elles, certaines visaient soit une offre nouvelle d'habitat comme alternative résidentielle à des habitants issus du Parc HLM (ex : Coop Colette à Vitry dans le quartier Balzac), soit le développement d'une forme d'empowerment (pouvoir d'agir), en remettant les habitants au cœur de processus de rénovation et d'occupation de leur habitat (ex : L'Arlequin Grenoble). Enfin dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU 2), un certain nombre d'initiatives ont été inscrites dans la programmation (ex : étude habitat participatif / phase pré-opérationnelle avec pour maître d'ouvrage le CCAS de Châteauroux). Cette liste d'exemples n'est pas exhaustive. Le recensement en cours des initiatives a permis de dresser une typologie qui est démonstrative de la dynamique en cours.

C'est ainsi que courant 2016 à l'initiative de la Coordin'action, du CGET et de l'USH a été identifié l'intérêt d'une étude action visant l'observation et la capitalisation d'expériences sur les projets d'habitat participatif en quartier politique de la ville. L'USH et le CGET ont souhaité soutenir cette action et y associer l'ANRU, le Réseau National des Collectivités en faveur de l'Habitat Participatif, la Caisse des Dépôts et Consignations et la Fondation Abbé Pierre.

#### I.1 Principaux objectifs de l'étude-action

##### I.1.1 Les objectifs partagés

- Identifier l'opportunité et les enjeux du développement de l'habitat participatif dans les quartiers prioritaires (apprécier les impacts en termes de parcours résidentiel du public issus des QPV, de vecteur de diversité sociale et de participation des habitants au sein des quartiers),
- Capitaliser sur les bonnes pratiques portées par les collectifs d'habitants, les associations et les acteurs professionnels et institutionnels afin de proposer une boîte à outil (les leviers et freins,

les ressources nécessaires et l'accompagnement et les montages appropriés) permettant de multiplier le nombre de projets en quartiers prioritaires.

### **I.1.2 Problématique d'ensemble de l'étude-action**

Le mouvement de l'habitat participatif tel qu'il se structure sur l'ensemble du territoire semble être en mesure d'apporter des réponses nouvelles aux enjeux et objectifs affichés de la politique de la ville. Les entretiens préalables avec les membres du comité de pilotage USH et CGET ont permis de préciser leurs questionnements et leurs attentes à savoir :

- L'habitat participatif est-il une réponse en termes de diversification de l'offre de logements (statuts d'occupation, mode d'habiter, forme urbaine) ?
- L'habitat participatif apporte-t-il des réponses en termes de parcours résidentiel des habitants ? Contribue-t-il à la mixité ? Si oui, à quelle échelle ?
- L'habitat participatif a-t-il un impact sur la requalification urbaine ? Engendre-t-il une modification de l'image du quartier ? Si oui, pour qui ?

### **I.1.3 Au cours de cette étude, trois hypothèses principales vont être étudiées :**

1. L'habitat participatif contribue au développement du pouvoir d'agir des résidents en remettant les habitants au cœur de processus de conception et/ou de transformation de leur habitat voire de leur quartier, ce, qu'il s'agisse de nouveaux programmes ou d'intervention sur bâti existant (développement d'espace privatif partagé au sein des immeubles existants, mise en place de gestion participative,...),
2. L'habitat participatif offre de nouvelles opportunités de parcours résidentiels des habitants des quartiers, au moment où nombre de collectivités souhaitent diversifier leur parc de logement et équilibrer la mixité sociale de leur territoire en proposant de nouvelles formes d'habitat : accession sociale à la propriété, accession très sociale à la propriété, déploiement des nouvelles formes d'accès au logement instauré par la loi ALUR (Société d'autopromotion et coopératives d'habitant),
3. L'habitat participatif permet de renforcer durablement l'attractivité des quartiers en constituant une offre d'habitat nouvelle intégrant coopération et solidarité de proximité, et développer au sein des habitats participatifs des initiatives solidaires porteuses de cohésion sociale.

## **I.2 Le positionnement de la Coordin'action en faveur d'une « réflexion qui n'inhibe pas l'action »**

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

La réalisation de la présente étude-action est une première du genre pour la Coordin'action qui devra affirmer progressivement un positionnement fidèle à son mode de fonctionnement. La vocation de la Coordin'action n'est ni d'adopter un positionnement de bureaux d'étude qui généralement interviennent dans une temporalité trop courte, ni de s'inscrire dans une démarche de recherche universitaire qui se refuse généralement à formuler des pistes d'action.

Le positionnement de la Coordin'action vise justement à s'engager résolument en faveur d'une « réflexion qui n'inhibe pas l'action » selon l'expression consacrée par Périclès dans son discours d'éloge de la démocratie aux Athéniens.

Un tel positionnement se fonde sur une démarche s'appuyant sur trois piliers :

1. Une observation participante par les associations qui accompagnent les projets sur un temps long (plus de 18 mois)
2. Un développement de la capacité de réflexivité pour permettre une analyse critique des situations par les acteurs-observateurs
3. Une expérimentation de nouvelles pratiques et une capitalisation par un retour d'expérience

### **I.3 Synthèse des études et identification des enjeux relatifs à l'habitat participatif dans les quartiers prioritaires**

Si le développement de l'habitat participatif dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville est un phénomène récent, certains rapports ou travaux académiques font échos à certaines problématiques qui vont être soulevées au cours de cette étude-action.

Tout d'abord, l'habitat participatif a fait l'objet de nombreuses études ces dix dernières années. Sans prétendre rendre compte de la diversité de l'ensemble des travaux de recherche consacré à ce sujet, il convient de constater que les approches monographiques ont été jusque-là largement privilégiées. Claire Carriou (Carriou, 2017) constate qu'au vu de l'état de la recherche sur l'habitat participatif, peu de travaux permettent d'élaborer un cadre d'analyse et de réflexion plus conceptuelle. Cette situation s'explique notamment par des difficultés d'enquête (temps, accès aux pratiques et sens) et un faible recul pour appréhender le fonctionnement des collectifs.

Au-delà des approches monographiques, deux travaux ont eu la volonté de porter des analyses croisées : d'une part, le rapport dirigé par Véronique Biau et de Marie-Hélène Bacqué pour le PUCA sur l'habitat alternatif comme projet négocié (Biau, Bacqué, 2010) et d'autre part le récent rapport de Sabrina Bresson et Anne Labit pour la Fondation de France sur l'habitat participatif face au défi de la mixité sociale (Bresson, Labit, 2017).

Ensuite, l'habitat participatif est au cœur de nombreuses problématiques qui ont traversé la politique de la ville ces trente dernières années, de la participation dans les quartiers, à la diversification, en passant par la mixité sociale. La synthèse qui va suivre va tenter de rappeler les grands travaux produits sur l'ensemble de ces sujets permettant ainsi d'alimenter nos questionnements dans le cadre de notre étude-action.

#### **I.3.1 Les enjeux de la participation dans les quartiers prioritaires**

La question de la participation des habitants dans les quartiers populaires est mise à l'agenda des politiques publiques depuis plusieurs décennies : dès 1983, Hubert Dubedout fait le constat dans son rapport au Premier Ministre Pierre Mauroy intitulé « Ensemble : refaire la ville »<sup>1</sup>, que « la participation des habitants à la conception des opérations et au suivi de leur déroulement n'a guère eu le succès et les effets escomptés. Au comportement traditionnel des responsables locaux (...) s'ajoute la méfiance des occupants face aux changements provoqués en dehors d'eux. » A partir de ce

---

<sup>1</sup> Ensemble : refaire la ville, Hubert DUBEDOUT, Rapport au Premier ministre du Président de la Commission nationale pour le développement social des quartiers, La documentation française, 1983.

rapport, l'idée centrale selon laquelle « rien ne se fera sans la présence active des habitants » va être reprise de façon constante par les gouvernements successifs dans le cadre de la politique de la ville.

Trente ans plus tard, le rapport de Marie-Hélène Bacqué et de Mohammed Mechmache « Pour une réforme radicale de la politique de la ville » remis en 2013 au Ministre délégué à la Ville François Lamy, fait le constat que malgré certaines démarches expérimentales, la participation dans les quartiers populaires reste encore inaboutie. Les auteurs mettent en évidence des formes institutionnalisées de la participation qui sont souvent caractérisées « par (1) l'absence des plus précieuses ou des jeunes ce qui a parfois conduit au constat que la participation se faisait « contre eux », (2) un enfermement dans la proximité conduisant à laisser de côté les grands enjeux de transformation des quartiers populaires au profit d'un centrage sur la gestion du quotidien, (3) l'instrumentalisation du milieu associatif dans une logique de délégation de services publics, (4) l'absence de règles du jeu et d'explicitations claires des enjeux de la participation ».

Face à ce constat, les auteurs du rapport de 2013 appellent de leur vœux à une réforme de la politique de la ville s'appuyant sur une véritable politique d'« empowerment à la française ». Pour ce faire, cinq orientations majeures ont été définies : (1) Appuyer le développement du pouvoir d'agir ou une démarche d'empowerment, (2) Mettre les citoyens au cœur des services publics, (3) Démocratiser la politique de la ville, (4) Changer l'image des quartiers, (5) Accompagner un renversement de démarche par la formation et la co-formation. Un certain nombre de propositions du rapport ont été reprises dans la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 24 février 2014 qui prévoit notamment la création des conseils citoyens, des maisons du projet, de tables de quartier et de marches exploratoires pour les femmes. Un effort financier est également mobilisé à travers le fonds de participation des habitants cofinancé par l'Etat et les collectivités et la bourse nationale d'expérimentation cofinancée par l'ANRU et le CGET.

### **1.3.2 Les enjeux de la diversification des quartiers prioritaires (formes urbaines, produits logements, statuts d'occupation)**

La question de la mixité sociale par la diversification est centrale dans les réflexions autour du devenir des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Si le principe de mixité fait débat entre les acteurs et les chercheurs depuis les années 1970<sup>2</sup>, force est de constater qu'il s'est imposé comme une constante des politiques du logement en France, de la Loi d'Orientation pour la ville de 1991<sup>3</sup> au projet de loi Égalité & Citoyenneté de 2017, en passant par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) de 2000.

Diversifier les quartiers prioritaires, c'est d'abord s'intéresser aux enjeux de l'amélioration qualitative du cadre bâti à travers des démolitions, reconstructions et réhabilitations de logements permettant une diversification des formes urbaines et un changement d'image des quartiers. La question de l'architecture est bien évidemment centrale et fait débat : alors qu'une grande majorité d'acteurs (en particulier les élus et les bailleurs) sont en faveur d'une banalisation architecturale des logements sociaux pour éviter qu'une originalité du cadre bâti ne devienne à l'avenir stigmatisante, d'autres (en particulier les architectes<sup>4</sup>) appellent au développement d'une maîtrise d'ouvrage avertie qui soutienne la création architecturale contemporaine.

---

<sup>2</sup> Chamboredon Jean-Claude, Lemaire Madeleine. Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement. In: Revue française de sociologie, 1970, 11-1. pp. 3-33.

<sup>3</sup> Voir le rapport de V. de Rudder, Ghislaine Garin-Ferraz, Bénédicte Haquin, *Loi d'orientation pour la ville : séminaire chercheurs, décideurs*, Paris-La Défense, Plan Construction et architecture, 1992, 160 p.

<sup>4</sup> Cf. intervention de Catherine JACQUOT, présidente du Conseil national de l'Ordre des architectes à la journée « Oui au logement social » du 14 mars 2017 à Paris.

Une seconde dimension de la diversification est celle des produits logements permettant à différentes catégories de population de trouver un logement adapté à ses attentes et ses revenus pour se loger. La diversification de l'offre de logements dans les quartiers les plus fortement stigmatisés n'est pas chose aisée, notamment lorsqu'il s'agit de développer de l'accession à la propriété, et sa réussite est conditionnée au préalable à un changement d'image. De plus, le lien entre diversification de l'offre et mixité sociale n'est pas aussi mécanique puisque de nombreuses études ont montré que l'accession à la propriété dans les quartiers prioritaires permet davantage de conserver les catégories les plus aisées du quartier (mobilité endogène), plutôt que d'attirer des populations extérieures au quartier (mobilité exogène).

Sans anticiper le développement des précédents paragraphes, on peut noter que des travaux ont déjà été menés sur la manière avec laquelle l'habitat participatif peut être une réponse spécifique aux enjeux de diversification. Le rapport dirigé par Véronique Biau et de Marie-Hélène Bacqué (Biau, Bacqué, 2010) abordait notamment la question de la forme architecturale incarnant le fait coopératif voulue par certains groupes d'habitants. Aussi, parmi les nombreuses monographies déjà produites sur des projets d'habitat participatif (cf. bibliographie), c'est certainement l'étude de cas au long court (de 2009 à 2012, 70 réunions) de l'opération « Le Grand Portail » à Nanterre (CARRIOU, 2014) qui se rapproche le plus des conditions d'un projet d'habitat participatif dans un quartier prioritaire : la situation géographique du projet (dans le périmètre de la ZUS du chemin de l'Île et dans le périmètre des 500 m autour du nouveau périmètre QPV) et le public ciblé par le projet (3/4 issus du parc social, une majorité de « petits-moyens », et quelques cadres et classe créative).

Aussi, l'émergence de projets d'habitat participatif dans le locatif social peut permettre de repositionner différemment cette offre de logement dans les quartiers. De telles initiatives ont permis d'ouvrir un questionnement notamment sur la place des organismes HLM dans le processus (CARRIOU E., 2012, DEVAUX C., 2013). L'intérêt du mouvement HLM pour l'habitat participatif a également fait l'objet de publication non académique, notamment d'un guide pratique (DEVAUX C., 2012). Enfin, l'habitat participatif en réinterrogeant les statuts d'occupation traditionnels (location vs accession) peut apporter des réponses nouvelles à la question de la diversification des statuts par l'émergence de statuts d'occupation alternatifs (accession progressive, statuts hybrides entre la location et l'accession).

- **Les enjeux de démocratisation de l'habitat participatif**

De longue date, le profil sociologique du collectif d'habitants est discuté par les chercheurs. Au début des années 1980, des chercheurs (Mehl, 1982 ; Dagnaud, 1981 ; Bidou, 1984) émettent l'hypothèse de l'émergence d'un nouveau groupe social au sein des couches moyennes salariées. Qualifié tantôt d'« aventuriers du quotidien » (Bidou, 1984) de « classe d'alternative » (Dagnaud, 1981) ou encore de « nouvelle classe », il s'agit pour l'essentiel de « *salariés moyens et supérieurs émanant de trois pôles* :

- *professions intellectuelles (enseignants, chercheurs, architectes, médecins, juristes, etc.),*
- *travailleurs sociaux (assistantes sociales, éducateurs, animateurs, etc.),*
- *personnel d'encadrement du privé et du public (techniciens, ingénieurs de l'industrie, cadres de la fonction publique, etc.)* » (Veermerch, 2008).

Depuis la fin des années 2000, la question du profil sociologique des groupes d'habitants tant au sein des expériences d'habitat groupé autogérées lancées après Mai 68 (Bacqué, Veermerch, 2007) que dans les nouveaux projets d'habitat participatif est régulièrement en débat tant pour les chercheurs que pour les acteurs de l'habitat participatif. Si les différents travaux de recherches font le constat de groupe d'habitants sociologiquement marqués, le discours des associations en faveur de l'habitat participatif accorde une place prépondérante à la notion de mixité sociale (cf. Livre Blanc de l'habitat participatif de 2012) et le cercle des acteurs s'élargit comme en témoigne la création du réseau des organismes HLM en faveur de l'habitat participatif en 2014. De ce fait, l'idée selon laquelle l'habitat

participatif peut s'ouvrir à d'autres catégories sociales et ne doit pas être uniquement réservé à des groupes d'habitants homogènes d'un point de vue social, économique et culturel a fait progressivement son chemin.

Aussi, il convient de rappeler que le mouvement de l'habitat participatif s'inscrit dans une histoire longue, notamment dans l'héritage du mouvement des Castors (années d'après-guerre) qui était porté par des ménages aux conditions de ressources modestes. Dans une perspective de comparaison internationale, Yann Maury étudie les différentes manières avec lesquelles les habitants des quartiers populaires parviennent à se loger dans des projets collectifs de coopératives d'habitants (MAURY Y. (dir.) (2011)). D'autres publications non francophones (cf. bibliographie) étudient des formes diverses d'habitats populaires qui peuvent être catégorisés sous le vocable d'habitat participatif.

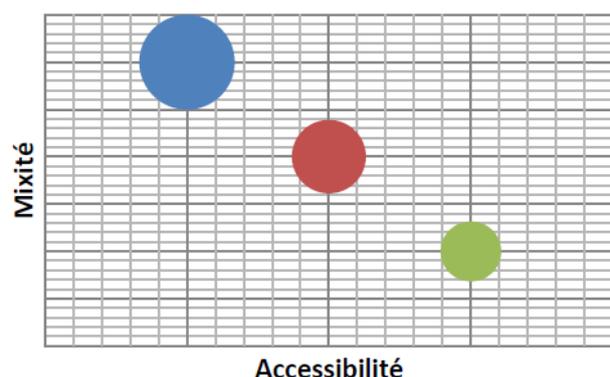
- **Les enjeux de mixité sociale dans l'habitat participatif**

A partir des interrogations de la Fondation de France sur la capacité de l'habitat participatif à être accessible aux publics les plus fragiles et donc sur son caractère de mixité sociale, l'étude menée par Bresson, Labit, 2017 a problématisé son étude sur les conditions de faisabilité et de réussite d'un habitat participatif socialement mixte. Au regard du caractère équivoque de la notion de mixité sociale, les auteurs considèrent qu'« *un projet est mixte dès lors qu'il fait une place aux personnes qui en sont traditionnellement exclues en raison de la faiblesse de leurs capitaux de type :*

- *économique (accessibilité du projet à des personnes disposant de faibles revenus et/ou sans patrimoine) ;*
- *social (accessibilité du projet à des personnes non insérées dans les réseaux militants de l'habitat participatif ou les réseaux militants en général, personnes isolées, personnes vulnérables pour des raisons diverses telles que l'âge, le handicap, la situation familiale, etc.) ;*
- *culturel (accessibilité du projet à des personnes sans diplômes, appartenant à une minorité culturelle, etc.). »*

La principale conclusion de l'étude de Labit et Bresson consiste à affirmer que l'exigence de concilier l'habitat participatif à la mixité sociale est possible. L'étude montre notamment que d'une part les projets d'habitat participatif porté à l'initiative des habitants (*bottom-up*) peuvent être mixtes (notamment en termes de revenus et de patrimoine), mais pas systématiquement participatif (la participation au sein des groupes autoformés n'est pas naturelle) et d'autre part que les projets portés par des acteurs institutionnels (*top-down*) ou d'initiative conjointe ne sont pas systématiquement mixtes (certains projets sont uniquement destinés à des catégories dites vulnérables), mais peuvent être réellement participatifs. L'étude laisse ouvert le débat sur les effets supposés de la mixité sociale sur les relations de voisinage et la vie collective du groupe.

Au terme de leur analyse, Labit et Bresson constatent que les projets socialement les plus accessibles ne sont pas les plus mixtes et réciproquement, les projets les plus mixtes en termes de statuts d'occupation et de niveaux de revenus peuvent être discriminants sur le plan socioculturel, ce qui permet de situer le positionnement des projets d'habitat participatif selon l'origine du projet d'après la représentation graphique suivante.



### Projets bottom-up (5)

Mixité économique mais accessibilité aux habitants déjà impliqués dans des réseaux militants

### Projets top-down (3)

Mixité parfois un peu artificielle mais accessibilité plus grande

### Projets d'initiative conjointe (2)

Non mixité mais solidarités communautaires et accessibilité à des personnes exclues

Source : Bresson, Labit, 2017

Labit et Bresson préconisent un accompagnement des groupes d'habitants tant sur un plan social que technique (architecture, montage économique et juridique) pour garantir le succès des projets d'habitat participatif.

- **L'habitat participatif comme « nouveau modèle partenarial »**

Le rapport dirigé par Véronique Biau et de Marie-Hélène Bacqué interroge la relation entre participation et négociation en ayant une attention particulière sur les modes de constitution des collectifs d'habitants, sur les valeurs partagées par les futurs habitants et leurs partenaires, sur la négociation des différents types de savoirs (savoirs professionnels et savoirs habitants) et sur les méthodes de coopération et de co-conception dans le processus de production du projet. L'étude porte sur un échantillon de six opérations (les Babayagas à Montreuil, Lo Paratge à Saint-Julien de Lampon (Dordogne), le Village Vertical à Villeurbanne, La Reynerie à Toulouse, Diapason à Paris et le Grand Portail à Nanterre) observée sur une période de 16 mois de septembre 2008 à janvier 2010. Il est à noter que l'opération du Grand Portail est située dans le périmètre de la ZUS du chemin de l'Île et dans le périmètre des 500 m autour du nouveau périmètre QPV.

Cette première étude permet de mettre en évidence déjà la grande diversité de l'habitat participatif, que cela soit en termes de montage (accession, coopérative, locatif social, etc.), de forme urbaine (immeuble, logement intermédiaire), de modes de gestion, ou des objectifs poursuivis. L'étude identifie différentes modalités de constitution du groupe à l'initiative soit de futurs habitants (*bottom-up*), soit d'acteurs institutionnels (collectivité) soit d'acteurs intermédiaires comme les associations (*top-down*). Quand le groupe est constitué à l'initiative des habitants, les auteurs reviennent avec insistance sur le rôle moteur noyau dur initial composé de profil d'initiateur ou d'entrepreneur disposant de ressources sociales, culturelles, militantes et parfois professionnelles. Quant aux groupes constitués à l'initiative des institutions ou associations, ils rencontrent plus de difficulté à s'autonomiser et agissent selon des règles de fonctionnement généralement préalablement définies.

L'étude met également en évidence un repositionnement des acteurs tout au long de la démarche. Du côté des habitants participants au projet, ils s'engagent dans un processus de montée en compétence, à travers des formes d'acculturation et de formation par des visites, conférences, groupes de travail, leur permettant progressivement de dialoguer avec les professionnels. Au sein des groupes, les différents savoirs de chacun (savoirs d'usage, savoirs militants, savoirs professionnels) ne sont pas tous reconnus de la même façon et certains individus gagnent en légitimité de par leurs savoirs professionnels.

Du côté des professionnels de la maîtrise d'œuvre et de la maîtrise d'ouvrage, le profil du militant favorable aux démarches participatives, ou aux enjeux environnementaux, est également mis en évidence en raison du coût en temps et en engagement professionnel que demandent les projets d'habitat participatifs alors étudiés. Des professionnels s'engagent également dans une démarche

expérimentale pour créer des nouveaux outils leur permettant à terme de développer de nouveaux marchés.

Les auteurs concluent sur l'émergence à travers l'habitat participatif d'un nouveau modèle partenarial étant donné que « *le jeu partenarial est transformé par l'arrivée ou la reconnaissance d'un nouvel acteur, les habitants, qui reste dans certains cas au centre du dispositif et contribue à en changer certains acteurs ou à modifier leurs prérogatives* ». Bacqué et Biau identifient comme perspectives l'inscription de projets d'habitat participatif dans des dispositifs dits classiques comme les ZAC ou la rénovation.

## I.4 Mesure du développement de l'habitat participatif dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville

### I.4.1 Constitution de la base de données nationale de l'habitat participatif

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

#### Extrait de la cartographie issue de la base de données



Depuis son lancement, la base de données est déjà riche de plus de **600 groupes / projets**. L'intérêt suscité par les projets d'Habitat Participatif se mesure par la multiplication des politiques publiques en faveur de l'Habitat Participatif par le nombre croissant d'organismes HLM et autres professionnels de l'immobilier s'impliquant dans ces projets par le nombre de publications sur le sujet dans les médias par le nombre de groupes-projets en cours sur l'ensemble du territoire.

**L'objectif de cette base de données est de disposer d'un seul espace de collecte des données.** Il remplace ainsi l'ensemble des recensements existants.

Cette cartographie est accessible sur le site de chacun des partenaires de cet outil afin :

- de renforcer les partages d'expériences et de mutualisation des groupes entre eux
- d'offrir une visibilité accrue aux dynamiques portées par les mouvements
- de faciliter la démarche des groupes/projets.

#### I.4.2 Identification des projets d'habitat participatif dans les quartiers QPV

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

**En décembre 2018**, au moment où elle se termine, la base de données de la Coordin'action a été réactualisée et recense **vingt et un projets en zone QPV ou ANRU** (voir liste page suivante). Ce recensement, réalisé sur une base déclarative des porteurs de projets, ne peut viser à l'exhaustivité. Par ailleurs, les projets situés dans la zone des 300m ANRU ne sont pas recensés. Il permet néanmoins de donner une image des tendances qui se dessinent en QPV.

Ainsi, sur ces vingt et un projets, huit ont été initiés entre 2007 et 2015, six projets ont été initiés pour la seule année 2016, trois ont été initiés en 2017 et quatre projets en 2018.

Sur les vingt et un projets, quatre sont aboutis (Chamarel-les Barges à Vaulx-en-Velin, Crêt de Roc à Saint Etienne, Coop Colette à Vitry-sur-Seine et Canal Ouvert à Mulhouse) représentant 59 logements ; deux sont en phase travaux représentant 48 logements ; neuf sont en phase étude de conception (156 logements), soit au total 263 logements déjà réalisés ou programmés. Les six autres projets en sont encore au stade de la réflexion initiale (entre 10 et 35 logements selon les projets).

Dix projets sont à l'origine d'une collectivité, dix sont d'origine citoyenne, un est d'origine professionnelle. Pour les seules années 2017 et 2018, deux sont d'origine citoyenne, quatre d'origine institutionnelle et un d'origine professionnelle ; on pressent de fait l'intérêt grandissant des collectivités pour ce type de projets.

A l'exception de deux projets d'habitat participatif situés à Lyon et Mulhouse qui sont en réhabilitation (tous deux à l'origine des habitants et encore en cours de constitution), tous les projets sont des programmes immobiliers neufs.

En termes de statut d'occupation, deux projets sont réalisés (ou envisagés) en coopérative d'habitants, deux le sont en société d'attribution, quatre intègrent du locatif social bailleur (auquel il faut ajouter les trois projets en coopérative montés en PLS), le reste a vocation à être en copropriété ou n'est pas encore définis. Signalons un projet (Mulhouse) à l'origine d'un particulier engagé qui achète et rénove un immeuble de quatre logements qu'il met en location dans un état d'esprit d'habitat participatif.

Enfin, quinze projets sur vingt et un intègrent un partenariat avec un organisme HLM. Trois opérations sont développées en autopromotion, à Saint-Etienne (2007), Vaulx-en-Velin (2012) et Nantes (2017) et trois sont encore trop en phase amont pour avoir défini leur partenariat.

## Les projets d'habitat participatif en QPV recensés dans la BDD Coordin'action (décembre 2018)

Date de Création	Nom du projet	Ville	Avancement	Structure(s) juridique(s)	Origine de l'initiative	Organisme HLM partenaire
2007	Les Castors du Crêt de Roc	Saint-Etienne (42)	Projet abouti	SCCC	Citoyenne (habitants)	
2009	Le Moulin SAS Coopérative La Gargousse	Lyon (69)	Etudes	Coopérative d'habitant	Citoyenne (habitants)	Rhône Saône Habitat
2012	Place des Habailles	Marseille (13)	Etudes	Locatif social	Institutionnelle (collectivités)	Grand Delta Habitat
2012	Chamarel les Barges	Vaulx-en-Velin (69)	Projet abouti	Coopérative d'habitant	Citoyenne (habitants)	
2014	Casalma	Rennes (35)	Travaux	Copropriété	Institutionnelle (collectivités)	habitation-familiale
2014	Coop Colette	Vitry sur Seine (94)	Projet abouti	Copropriété	Institutionnelle (collectivités)	COOPIMMO
2015	HP Bourges Nord	Bourges (18)	Réflexion collective initiale	Locatif social	Citoyenne (habitants)	
2015	Dôman	Billère (64)	Travaux	Locatif social	Citoyenne (habitants)	Comité Ouvrier de Logement (Le COL)
2016	Habitat Participatif Châteauroux	Châteauroux (36)	Réflexion collective initiale	Non défini	Institutionnelle (collectivités)	OPAC 36
2016	Bottière Chênaie	Nantes (44)	Réflexion collective initiale	Copropriété	Institutionnelle (collectivités)	HARMONIE HABITAT
2016	Petits Pêcheurs	Montreuil (93)	Etudes	Copropriété	Institutionnelle (collectivités)	COOPIMMO
2016	Béguinage Vertical de Guines	Rennes (35)	Etudes	Non défini	Citoyenne (habitants)	
2016	BVGM	Rouen (76)	Etudes	Copropriété mixte (location sociale et accession)	Citoyenne (habitants)	Logiseine
2016	Ecolor 34	Mauguio (34)	Etudes	Copropriété mixte (location sociale et accession)	Citoyenne (habitants)	FDI : Bailleur social et promoteur
2017	Habitat participatif du Breil	Nantes (44)	Réflexion collective initiale	Non défini	Institutionnelle (collectivités)	CIF coopérative
2017	Les Liens du Sud	Lille (59)	Etudes	Association	Professionnelle	Vilogia
2017	Tikercouet	Nantes (44)	Etudes	SCCC	Institutionnelle (collectivités)	Habitat et Humanisme (1 logement)
2018	Habitat participatif intergénérationnel Rouen	Rouen (76)	Réflexion collective initiale	Copropriété mixte (location sociale et accession)	Citoyenne (habitants)	LogiSeine
2018	Rennes Villejean	Rennes (35)	Réflexion collective initiale	Non défini	Institutionnelle (collectivités)	
2018	Habitat participatif Rue Kennedy	Kremlin-Bicêtre (94)	Etudes	Copropriété + SCIAPP	Institutionnelle (collectivités)	KB Habitat
2018	Canal Couvert	Mulhouse (68)	Projet abouti	Propriété individuelle + locations	Citoyenne (Particulier propriétaire)	

## II. Méthodologie d'élaboration des Monographies

### II.1 Sélection de l'échantillon pour l'étude de phase 2

En concertation avec le comité de pilotage, la Coordin'action a sélectionné les six projets d'habitat participatif suivants pour participer à l'étude :

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

Etude : Les Habiles et Cohab'titude

<b>Quartier</b>	<b>ZAC Desjoyaux</b> , quartier Crêt de Roc en centre ville de Saint-Etienne – zonage QPV et ANRU
<b>Descriptif opération</b>	13 logements (1050 m <sup>2</sup> SDP) en <b>accession</b> , dont 11 en accession ANRU (TVA à 5,5% + prime ANRU 10 000€). Développement de l'opération en <b>autopromotion (montage en SCCC)</b> , sans AMO
<b>Calendrier</b>	Lancement de l'idée en 2007 Lancement des travaux en 2014 <b>Emménagements entre août 2015 et février 2016</b>
<b>Éléments financiers</b>	2300 €/m <sup>2</sup> SHAB (hors aide de 216 000€ pour les fondations spéciales et report du paiement du foncier à 2024)
<b>Origine des membres du groupe</b>	<b>Le groupe est à l'origine du projet.</b> Classes moyennes, dont 10 foyers de Saint-Etienne (dont issus du quartier). Age moyen : 56 ans. Majorité des membres du groupe déjà propriétaire.

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

Etude : Habicoop

<b>Quartier</b>	<b>Quartier Barges-Cachin</b> à Vaulx-en-Velin, zonage QPV (hors zone ANRU)
<b>Descriptif opération</b>	<b>Coopérative d'habitants</b> (SAS coopérative) de 16 logements (1217 m <sup>2</sup> SDP) en locatif social, dont <b>14 en PLS</b> et 2 libres. Développement de l'opération <b>en autopromotion</b> , avec deux AMO (Habicoop + conducteur de travaux)
<b>Calendrier</b>	Lancement de l'idée en 2009 Lancement des travaux en 2015 <b>Emménagement en juillet 2017</b>
<b>Éléments financiers</b>	2050 €/m <sup>2</sup> SDP total. 2940€/m <sup>2</sup> SHAB (car 30% espaces partagés)
<b>Origine des membres du groupe</b>	<b>Le groupe est à l'origine du projet.</b> Classes moyennes, dont 13 foyers originaires de la région Lyonnaise et 3 du quartier. Age moyen : 65 ans. Majorité des membres du groupe locataire, certains du Parc social.

### 3. Marseille (Saint-Mauront) - Les Habelles

Etude : SCIC REGAIN

<b>Quartier</b>	<b>Quartier Saint-Mauront à Marseille. Zonage QPV et ANRU.</b>
<b>Descriptif opération</b>	MOA portée par la Coop HLM <b>Grand Delta Habitat</b> . 12 LLS, dont 8 PLAI et 4 PLUS + 27,5% espaces communs
<b>Calendrier</b>	Lancement de l'idée en 2010 Partenariat PACT13 entre 2013 et 2014 Partenariat GDH depuis 2016. PC déposé en 2014. Phase étude En attente de dérogation sur LLS en zone ANRU.
<b>Eléments financiers</b>	2330€ HT/m <sup>2</sup> SDP prévisionnel (travail sur budget toujours en cours).
<b>Origine des membres du groupe</b>	Le groupe est à l'origine du projet. Classes moyennes culturelle désargentées + classes populaires du quartier. Tous les habitants sont locataires, certains du parc social.

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

Etude : CAHP IDF

<b>Quartier</b>	<b>Quartier Balzac, zonage ANRU et QPV</b>
<b>Descriptif opération</b>	Opération mixte de 6 logements en HP montés en <b>PSLA</b> , intégré dans un programme accession de 26 logements. MOA : SCCV Vitry ilot 1c (Coop HLM Coop Immo gérant associé) / AMO-AMU-MOe : Atelier 15
<b>Calendrier</b>	Démarrage projet : juillet 2014 <b>Livraison : juin 2018</b>
<b>Eléments financiers</b>	Prix de vente moyen pour PSLA : 3080€ TTC / m <sup>2</sup> SHAB, espaces partagés inclus (7,5% de la surface)
<b>Origine des membres du groupe</b>	<b>Le groupe n'est pas à l'origine du projet.</b> 6 familles avec de jeunes enfants (moyenne d'âge 35 ans), originaires de Vitry et locataires du parc privé ou social. 100% primo-accédants.

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

Etude : SCIC CAHP IDF

<b>Quartier</b>	<b>Quartier Schumann</b> au KB. Zonage ANRU (à proximité immédiate quartier Banufles en QPV).
<b>Descriptif opération</b>	24 logements en <b>Accession ANRU 5,5%, PSLA, SCIAPP</b> (PLAI et PLUS). MOA portée par le <b>Groupe ARCADE</b> . Partenariat <b>KB Habitat</b> sur montage locatif de la SCIAPP.
<b>Calendrier</b>	Démarrage projet : février 2017 <b>Phase étude.</b> Livraison prévue pour été 2020
<b>Éléments financiers</b>	Prix de vente pour PSLA : 3900€ TTC/m <sup>2</sup> SHAB Prix de vente pour SCIAPP: 3170€ TTC/m <sup>2</sup> SHAB
<b>Origine des membres du groupe</b>	<b>Le groupe n'est pas à l'origine du projet.</b> 18 familles identifiées sur 24 à ce jour, tous locataires (privés ou social), tous originaires du KB. Classes populaires en ascension sociale. 7 ménages aux RM < 3000€ et 8 ménages aux RM > 3000 €

## 6. Châteauroux (Quartier Saint Jean –Saint Jérôme)

Etude : SCIC CAHP IDF

<b>Quartier</b>	<b>Saint Jean – Saint Jacques</b> , zonage ANRU et QPV
<b>Descriptif opération</b>	Inscription HP dans le projet ANRU Châteauroux Développement du projet confié au CCAS AMO : Alice Oechsner et JB Dupont sur 1 <sup>ère</sup> phase Hypothèse de montage en Accession ANRU et/ou SCIAPP
<b>Calendrier</b>	Démarrage projet : février 2016 <b>Phase constitution du groupe</b>
<b>Éléments financiers</b>	Non déterminés
<b>Origine des membres du groupe</b>	<b>Le groupe n'est pas à l'origine du projet.</b> Groupe de 8 séniors (+ de 60 ans) constitué, originaires des classes moyennes, qui veulent vivre en HP mais souhaitent s'installer en centre-ville (en dehors du quartier). Personnes originaires de Châteauroux et locataires (privé et social).

Sur cet échantillon, trois projets ont été initiés par les habitants (*bottom up*), trois par des collectivités (*top down*). Trois sont aboutis, deux sont en phase d'étude et un en est encore au stade de la constitution du collectif d'habitants. Deux projets ont été développés en autopromotion, trois se montent en partenariat avec un organisme HLM et le sixième n'est pas encore démarré mais il est également pressenti en partenariat avec un organisme HLM.

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

## II.2 Sources de l'étude

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

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

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

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

## II.3 Structuration des monographies

Les monographies sont structurées sur la logique suivante :

**Un premier niveau de structuration** permettant de dégager les grandes phases historiques du projet (spécifique à chaque projet) :

- A. Phase 1 : Emergence
- B. Phase 2 : Faisabilité, évolution et structuration du système d'acteurs
- C. Phase 3 : Conception
- D. Phase 4 : Travaux
- E. Phase 5 : Vivre ensemble

En fonction de l'avancement des projets, 3 à 5 phases ont pu être dégagés.

**Un second niveau de structuration** a permis de présenter pour chaque phase les **4 axes d'investigation validés en COPIL national**, permettant de dégager 4 sous-chapitres :

1. Le système d'acteurs du projet
2. Le développement de la capacité d'agir des habitants
3. Les aspects juridiques et financiers
4. Les interactions entre le projet et le quartier

Certaines monographies ont inversé les deux niveaux de structuration.

En fin de monographie **une dernière partie conclusive plus analytique** (2 à 4 pages placées en 1<sup>er</sup> niveau de structuration) a permis de présenter un regard plus personnel des rédacteurs sur le projet, insistant sur les enjeux spécifiques de chaque étude de cas et faisant remonter les éléments d'enseignement importants à faire figurer dans le rapport final.

A ce corps de monographie sont jointes des annexes : CR ou synthèse d'entretiens, CR de réunions importantes, conventions de partenariat, supports de communication du projet, budgets..., soit tous les éléments qui constituent les sources sur lesquelles sont basées les parties rédigées.

Tous ces éléments, et les monographies des six projets, sont disponibles sur une dropbox accessibles à tous : [ici](#).

## II.4 Les questionnements

Les éléments présentés ci-dessous ne constituent pas une grille de questionnaire type, mais un certain nombre de questionnements (dont la version développée figure en annexe) permettant d'embrasser les six études de cas et des interlocuteurs variés. Ils avaient pour objet de fournir un point d'appui commun pour mener les entretiens et rassembler la matière permettant d'élaborer le contenu des monographies. A partir de l'important matériau rassemblé lors des entretiens, le travail de rédaction des monographies a cependant visé à l'essentiel en n'exposant que les faits nécessaires à la bonne compréhension du propos.

### a. Le système d'acteurs du projet :

- Qui est à l'initiative du projet d'habitat participatif ?
  - Qui a pris l'initiative de lancer le projet ? Est-ce une démarche *top down* ou *bottom up* ?
  - Si l'initiative ne vient pas des habitants, à quel moment et comment le groupe a-t-il été constitué ?
- Si le projet n'est pas développé en autopromotion, qui porte la maîtrise d'ouvrage de l'opération ?
- Comment a fonctionné / fonctionne la relation entre habitants, maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre dans le processus de conception ?
- Quels sont les autres acteurs impliqués dans le projet ?
- En quoi est-ce que ce type de projet d'habitat participatif change la pratique professionnelle habituelle des acteurs impliqués ?

### b. Le développement de la capacité d'agir des habitants :

- Décrire les grandes étapes de la constitution du groupe d'habitants en répondant notamment aux questions suivantes :
  - La constitution du groupe précède-t-elle l'identification du terrain ou est-ce à partir du terrain que le groupe s'est formé ?
  - Quelles sont les différentes structures qui ont éventuellement été impliquées dans la constitution du groupe ?
  - Y a-t-il eu une communication auprès des habitants du quartier ? Sous quelle forme ? Avec quels résultats ?
  - Au moment de l'enquête, le groupe est-il complet ?

- Qui décide de l'intégration de nouveaux habitants dans le groupe ? Y a-t-il un processus de cooptation / d'intégration formalisé ?
- Décrire le profil sociologique des futurs voisins
- Décrire les modalités d'accompagnement du groupe (le cas échéant)
- Présenter l'organisation du collectif
- Quel niveau de participation ? Se sentent-ils globalement en capacité de négocier le projet avec leurs partenaires ? (conventions de partenariats formalisées précisant les règles du jeu ?). Quelles sont les limites ressenties à leur participation ?

**c. Le montage juridique et financier :**

- Le montage juridique : quel statut juridique a-t-il été choisi pour monter l'opération ?
- En cas de maîtrise d'ouvrage intégrant un bailleur social, quels sont les facteurs ayant le plus influencé l'élaboration du programme (notamment la typologie des financements : PLAI – PLUS – PLS – PSLA - VEFA) : le profil des habitants ? les contraintes réglementaires ? l'équilibre d'opération ? des orientations politiques / une étude de marché ?
- De façon générale, quelles ont été les principales difficultés rencontrées dans le montage du projet ?
- Le montage financier : présentation, subventions spécifiques et difficultés
- L'inscription dans le dispositif QPV / ANRU a-t-il influencé le montage juridique et financier du projet ?
- Si le projet est réalisé, comment se fait la gestion des parties communes ? S'il n'est pas encore habité, quelles anticipations sont-elles envisagées pour la gestion ?

**d. Les interactions entre le projet et le quartier :**

- La relation du projet au quartier : est-elle un des objectifs affichés du projet ?
- La relation du quartier au projet : le projet d'habitat participatif s'inscrit-il dans une stratégie particulière par rapport aux enjeux du quartier ? Comment mobilise-t-il les acteurs de proximité ?
- Comment le projet est-il perçu dans le quartier ?
- Le projet a-t-il eu des effets d'entraînements dans le quartier ?

## II.5 Implication des habitants dans l'étude-action

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

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

## 2EME PARTIE – SYNTHÈSE DES MONOGRAPHIES

---

Cette synthèse s'appuie sur les éléments de contenu des six monographies à partir desquelles elle propose une approche comparative permettant de prendre un peu de recul sur les expériences de terrain. Elle s'organise autour des quatre thèmes dégagés à l'intérieur de chaque monographie et exposés ci-dessus : 1. Le système d'acteurs, 2. Le fonctionnement des groupes, 3. Le montage juridique et financier et 4. La relation au quartier. Plusieurs tableaux comparatifs et chapitres récapitulatifs « L'essentiel à retenir » permettent de dégager les principaux éléments et points d'analyse qui se dégagent de cette étude, qui sont par ailleurs récapitulés en conclusion.

Menée par la Coordonnée des Associations de l'Habitat Participatif, mouvement national qui représente les habitants, on ne s'étonnera pas que l'angle de vue général adopté dans cette étude soit souvent plus proche de celui des habitants et des accompagnateurs de projet (celui qui rédige cette synthèse en fait profession) que de celui des autres acteurs partenaires de ces projets.

Toutes les citations, lorsque la source n'est pas clairement indiquée, sont issues des monographies.

### I. L'initiative du projet et la construction du système d'acteurs

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

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

#### I.1 Initiative et pilotage des projets d'habitat participatif

##### I.1.1 De l'initiative citoyenne à la commande publique

Les projets d'habitat participatif proviennent historiquement d'initiatives citoyennes. Ils émergent de la constitution de groupes de personnes qui se constituent par eux-mêmes au sein de réseaux militants et qui portent un engagement fort, lequel se traduit par une volonté d'investissement dans le pilotage de leur projet, dont la dimension d'innovation constitue une caractéristique essentielle. Les trois projets les plus anciens de notre échantillon sont ainsi tous issus de groupes autoformés, que nous qualifierons dans la suite de cette étude de projets « *bottom up* » :

**2007 : Les Castors du Crêt de Roc à Saint Etienne**, projet développé en SCCC<sup>5</sup> (société d'attribution) et en autopromotion, sans AMO extérieur au groupe.

---

<sup>5</sup> SCCC : Société Civile Coopérative de Construction Vente

**2010 : Chamarel-les-Barges à Vaulx-en-Velin**, projet développée en Coopérative d'habitants et en autopromotion, accompagné par Habicoop sur le volet juridique et financier.

**2011 : Place des Habelles à Marseille**, projet initialement envisagé sous forme de coopérative d'habitants et autopromotion, qui face aux contraintes non résolues évolue vers une maîtrise d'ouvrage HLM pour un projet entièrement composé de logements sociaux. Le groupe a bénéficié d'un accompagnement initial par Toits de Choix (2012) qu'il a lui-même financé, structure écartée après trois mois de travail. Il poursuit son cheminement sans accompagnement jusqu'en 2018 (Regain, contractualisation en cours).

A partir du signal politique lancé par la promulgation de la Loi ALUR portant la création des Sociétés d'Habitat Participatif en 2014<sup>6</sup>, l'habitat participatif se popularise et commence à devenir un objet de politique publique pour certaines collectivités ayant fait le choix de l'innovation. De nouveaux types de projets sont engagés avec un ancrage institutionnel plus fort, pour lesquelles la commande publique précède la constitution du groupe :

**2014 : Le projet Coop Colette à Vitry-sur-Seine** est initié par la SEMISE (aménageur du quartier Balzac) et la ville de Vitry-sur-Seine. Pour Elizabeth Langlais, de la SEMISE, « *l'objectif n'était pas d'obtenir une charge foncière importante mais des personnes impliquées dans leur résidence et leur quartier* ». La SEMISE recrute un opérateur (Cooplmmo) et une structure d'accompagnement (Atelier 15) chargés de porter le projet et de constituer le groupe d'habitants.

**2015 : Le projet Saint Jacques – Saint Jean à Châteauroux** est initié par un pool d'acteurs institutionnels suite à un voyage d'étude sur l'habitat participatif : ville de Châteauroux, Métropole de Châteauroux, CCAS, puis OPHAC, avec inscription du projet dans la convention NPNRU 2. Le CCAS, chargé de piloter le projet, recrute deux accompagnateurs pour constituer puis accompagner le groupe d'habitants.

**2016-2018 : le projet la K-Bane au Kremlin-Bicêtre** est initié par la mairie du Kremlin-Bicêtre, qui s'appuie sur une mission incubation / AMU (CAHP Ile de France) pour étudier la faisabilité du projet, constituer le système d'acteurs opérationnel (le Groupe ARCADE pour porter la maîtrise d'ouvrage opérationnelle, l'organisme HLM KB Habitat pour développer une SCIAPP, et la SCIC 'Faire Ville' pour accompagner le montage juridique et financier de la SCIAPP), puis recruter et accompagner les habitants.

### I.1.2 Quel pilotage des projets ? Des « militants professionnels » aux « professionnels militants ».

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

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

- fédérer, construire puis animer une bonne cohésion des habitants autour du projet, lesquels doivent agir en tant que collectif organisé capable de s'entendre et de parler d'une seule voix vis-à-vis de leurs partenaires s'ils veulent être entendus ;
- associer des habitants non professionnels à la maîtrise d'ouvrage d'une opération immobilière, dans un système de normes et de logiques de financements complexes (pour

---

<sup>6</sup> Notons que ces sociétés sont toujours inopérantes, aucune n'ayant encore vue le jour en 2018. Les rendre opérationnel constitue toujours une demande récurrente de la Coordin'action. De ce fait, aucune des sociétés étudiées dans cette monographie ne relève de la loi ALUR.

deux des projets étudiés, les habitants constitués en société portent eux-mêmes la maîtrise d'ouvrage) ;

- convaincre, mobiliser, puis faire travailler en partenariat un nombre important d'acteurs institutionnels et privés ayant chacun leurs contraintes pour construire une synergie autour d'un projet atypique impliquant de sortir de certaines règles de fonctionnement usuelles ;
- trouver le chemin pour innover, tant sur le plan juridique que sur la méthode, afin d'intégrer les habitants en position (quasi-) décisionnelle.

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

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

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

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

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

Tentons une analyse comparative succincte, trop schématique pour épuiser la réalité de projets qui évoluent dans la durée, mais qui permet néanmoins de dégager un premier niveau de lisibilité :

**Tableau n°1 : PILOTAGE des projets *bottom up***

Projet	Initiative	Composante militante	Composante professionnelle	Commentaires
<b>Castors du Crêt de Roc</b>	<b>Architecte urbaniste en chef de la ZAC</b> , suite à un voyage à Fribourg, qui mobilise un groupe d'habitants dans un contexte de militantisme de quartier préexistant.	<b>Archi de la ZAC + groupe d'habitants</b>	<b>Archi de la ZAC</b> devient AMO informel et internalisé (il devient membre du groupe) + d'autres membres du groupe ayant des compétences professionnelles.	<b>L'archi de la ZAC</b> , également habitant du quartier, <b>intègre le groupe d'habitants en démarrage de projet</b> et est impliqué dans le pilotage du projet de A à Z.
<b>Chamarel-les-Barges</b>	<b>Habitants (séniors)</b>	<b>Habitants seniors très investis + AMO (Habicoop) + MOE (Arkétype)</b>	<b>AMO (Habicoop) sur le montage juridique + MOE sur la gestion de l'autopromotion</b> , recrutés comme prestataires en cours de projet mais qui se positionnent comme partenaires de confiance pouvant conseiller la stratégie de pilotage. Par ailleurs, un soutien politique a été effectué par Mme Geoffroy, Maire de Vaulx-en-velin, Conseillère Générale, Députée puis Secrétaire d'Etat, qui indique <i>« qu'elle est intervenue à propos de ce projet dans chaque fonction qu'elle a occupée »</i>	<b>Les liens sont très forts entre Chamarel et Habicoop</b> , qui militent ensemble pour les coopératives d'habitants, et entre Chamarel et Arkétype, qui militent ensemble pour la construction bois-paille. Le pilotage est assuré par une équipe complémentaire et soudée alliant militantisme et professionnalisme.
<b>Les Habelles</b>	<b>Habitants</b> , et un professionnel de l'accompagnement (sur la 1 <sup>ère</sup> année, sans suite)	<b>Habitants</b> (jusqu'à l'exclusion du fondateur), <b>puis leadership du groupe repris par une professionnelle du logement social</b> , qui rejoint le groupe par militantisme mais sans volonté de devenir	Plusieurs vellétés de pilotage coexistent : à partir de 2013, accompagnement informel par une <b>professionnelle du logement sociale</b> engagée au côté du groupe ; par ailleurs, une chargée de mission de la Région très impliquée et le PACT13 (opérateur pressenti qui finit par se désister)	<b>La professionnelle intègre le groupe en 2013</b> : elle accompagne le groupe sur une co-maitrise d'ouvrage très poussée avec l'organisme HLM partenaire. Indéniablement dotée des capacités de pilotage de ce projet, elle ne parvient cependant pas à construire une légitimité suffisante pour rendre concrète sa vision

		habitante.	assurent un co-pilotage technique jusqu'en 2014, qui se solde par un échec en raison de désaccords sur le montage financier. A la suite de cet échec, le groupe reprend seul le pilotage (à partir de 2015).	partenariale auprès des deux opérateurs qui se succèdent sur ce projet (PACT13, puis Grand Delta Habitat à partir de 2016), d'où le souhait d'un AMO externe à la demande du groupe en 2018.
--	--	------------	--	--

<b>Tableau n°2 : PILOTAGE des projets <i>top down</i></b>				
<b>projets</b>	<b>Initiative</b>	<b>Composante militante</b>	<b>Composante professionnelle</b>	<b>Commentaires</b>
<b>Coop Colette</b>	Aménageur (SEMISE) + ville de Vitry-sur-Seine + <b>Atelier 15</b> (MOE et AMU)	<b>Atelier 15</b>	<b>Atelier 15</b>	Les habitants sont invités à s'associer au pilotage du projet mais ils n'investissent pas ce positionnement.
<b>Châteauroux</b>	Une concertation entre <b>plusieurs acteurs institutionnels</b> (ville, métropole, CCAS) à la suite d'un voyage d'étude organisé par l'association Hal'âge.	<b>CCAS</b> , puis récemment... <b>groupe d'habitants seniors</b> , mais dans une direction différente de celle initialement envisagée (refus de l'implantation en QPV, souhait de centre-ville).	Théoriquement le CCAS (appuyé par deux AMO), mais semble faire défaut faute de moyens suffisants.	Difficulté à mobiliser les habitants sur le projet initial en zone QPV, dont le cadre est mal défini. Un groupe de seniors fini par émerger et prend l'initiative de sortir du cadre initial, <b>dont fait partie l'une des salariés du CCAS de Châteauroux qui porte le projet.</b>
<b>La K-Bane</b>	<b>Ville du Kremlin-Bicêtre</b> conseillée par l' <b>AMO CAHP Ile de France</b>	<b>Elus de la ville du KB et CAHP IDF</b> , avec une montée en puissance des habitants en cours de projet.	Proposition du montage en SCIAPP par <b>CAHP</b> , qui assure un pilotage « officieux » du projet.	Quelques habitants ont une culture associative de quartier et un certain nombre d'entre eux souhaitent s'impliquer sur les décisions importantes concernant le projet. Mais bien que consultés sur le choix d'un nouvel opérateur, ils ne souhaitent pas, pour la plupart, s'investir dans le pilotage de l'opération de construction.

## Ce qu'il faut retenir

**Sur les trois premiers projets « bottom up »,** et sans surprise, la composante habitante est très militante et fortement investie dans le pilotage du projet, tous imaginés initialement en autopromotion (seuls deux sur trois y parviendront). Des 'professionnels militants' proactifs et mobilisant de bonnes compétences techniques travaillent en lien étroit avec le groupe de futurs habitants, comme la spécialiste du logement social AMG qui adhère au groupe des **Habeilles** (sans pour autant se positionner comme habitante), ou le solide partenariat construit entre **Chamarel** et Habicoop qui se concrétise notamment par la présence de membres de Chamarel au sein de la gouvernance d'Habicoop. Le projet du **Crêt de Roc** à Saint-Etienne se traduit par l'engagement personnel de l'architecte urbaniste en chef de la ZAC, à l'initiative du projet d'habitat participatif et plus largement de l'approche « éco-quartier » mis en œuvre au sein de la ZAC Desjoyaux, qui devient habitant des Castors du Crêt de Roc.

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

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

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

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

## I.2 Il faut beaucoup de « bonnes fées » pour faire un beau projet

### 1.2.1 L'indispensable soutien des collectivités

Localisés en zone ANRU (pour cinq projet sur six) ou QPV (Chamarel à Vaulx-en-Velin, seul projet à ne pas être en zone ANRU), tous les projets doivent nécessairement recevoir l'aval et le soutien des collectivités et le cas échéant de l'aménageur chargé de la réhabilitation du quartier. Le tableau ci-dessous récapitule les différents acteurs publics engagés sur chacun des projets :

**Tableau n°3 : Acteurs publics engagés sur les 6 opérations**

	Collectivités impliquées	Aménageur impliqué	Autres acteurs publics	Acteurs non impliqués / commentaires
<b>Castors du Crêt de Roc</b>	Commune de Saint Etienne, Conseil Départemental.	SEDL (ZAC Desjoyaux)	DDT, ANRU, CAF, EPORA, équipes de la Politique de la Ville	
<b>Chamarel-les-Barges</b>	Commune de Vaulx-en-Velin (portage politique par 2 équipes municipales, dont Mme Geoffroy, Maire, Conseillère Générale, Députée), Métropole, Conseil Départemental, Région Rhône Alpes.	Pas d'aménageur	DDT et partenariats avec structures d'éducation : ENTPE, ENSAL, Lycée Doisneau, Ecole primaire Anatole France pour faire connaître le projet.	Pas d'interaction avec les équipes de la politique de la ville. Pas d'appui de l'ANRU 1 (le projet est hors zone ANRU) mais réflexion pour intégrer du logement participatif sur la future convention ANRU 2.
<b>Les Habeilles</b>	Commune de Marseille, Métropole Aix Marseille Provence, Conseil Départemental 13, Conseil Régional PACA	Pas d'aménageur. Terrain porté par l'EPFR PACA et fléché sur l'habitat participatif.	DDT, CDC, équipes de la Politique de la Ville	Portage politique du projet par la Région PACA (de 2013 jusqu'aux élections régionales de mai 2015), puis par la Mairie de Marseille et la Métropole après le retrait de la Région (qui reste financeur).
<b>Coop Colette</b>	Ville de Vitry-sur-Seine	SEMISE (ANRU Balzac)		Pas d'informations sur d'autres partenaires publics impliqués
<b>Châteauroux</b>	Ville, Châteauroux Métropole.	Pas d'aménageur	ANRU (NPNRU 2), CCAS, équipe Politique de la Ville	
<b>La K-Bane</b>	Ville de Kremlin-Bicêtre	Pas d'aménageur	DRIHL, UD94	CDC sur la SCIAPP

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

Par ailleurs, tous les projets ont pu bénéficier de financements publics exceptionnels (voir partie III).

### 1.2.2 Quel positionnement pour les organismes HLM ?

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

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

**A Marseille**, c'est d'abord l'**association PACT13** (aujourd'hui Soliha) qui est mobilisée par la Région PACA (qui siège à son conseil d'administration) pour soutenir un projet initialement très innovant : le foncier doit être acheté par l'association des habitants, laquelle devait concéder un bail à construction au PACT13. Celui-ci devait réaliser les logements en mobilisant des prêts PLAI et PLUS, puis louer globalement l'immeuble à une coopérative d'habitants, laquelle se chargerait de la gestion locative. Après plusieurs évolutions dans les hypothèses de montage juridique, et faute d'un accord final avec les habitants sur le montage financier de l'opération, le PACT13 fini par quitter la partie en 2014. Le projet est relancé en 2015 par la Mairie de Marseille qui souhaite inscrire l'habitat participatif des Havelles dans le cadre de l'initiative Djamel Debbouze portée par la Fondation Abbé Pierre et la Caisse des Dépôts et Consignations. La ville invite alors **la Coopérative HLM Grand Delta Habitat** à reprendre la maîtrise d'ouvrage du projet, dans une configuration plus classique où est prévu la construction de 12 logements en locatif social, dont 8 en PLAI et 4 en PLUS, ainsi que de nombreux espaces communs, le tout selon une méthodologie participative très poussée avec les habitants qui ont déjà signé une promesse de vente en leur nom avec l'EPFR PACA et qui sont titulaires du permis de construire déposé par leur association pendant la phase précédente.

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

**A Vitry-sur-Seine**, le montage est d'emblée plus classique. L'ensemble de l'opération prévoit 26 logements en accession sociale (PSLA), dont seulement six seront finalement conçus de manière participative. **La coopérative HLM CoopImmo** qui assure la maîtrise d'ouvrage de cette opération *via* une SCCV à laquelle IDF Habitat est associée est recrutée en mars 2014 sur appel d'offre de la SEMISE à travers une consultation fléchée habitat participatif, pour laquelle CoopImmo s'associe avec Atelier 15.

**Au Kremlin-Bicêtre**, la Mairie sollicite dès la première réunion de travail l'**Office Public KB Habitat** pour monter cette opération d'habitat participatif comptant 24 appartements, dont 14 en accession sociale et 10 en SCIAPP (Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété), innovation qui semble bien répondre à la vocation des organismes HLM.

Le montage en **SCI d'Accession Progressive à la Propriété coopérative** (art. 34 loi ENL/2006), mis au point et développé par la SCIC Faire ville avec les opérateurs HLM du COL, permet de développer une accession très sociale (sous plafonds PLUS et PLAI) dans les conditions de financement, d'aide à la pierre et d'aide à la personne, du locatif social.

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

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

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

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

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

La maîtrise d'ouvrage de l'opération de construction est assurée après appel d'offre par **Antin Résidences**, une **ESH** filiale du **Groupe ARCADE**, qui assure la vente en voie futur d'achèvement des logements en accession sécurisée (Accession ANRU, PSLA) et des logements cédés à la SCIAPP.

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

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

### 1.2.3 La coordination des acteurs impliqués

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

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

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

Voyons ce qu'il en est pour chacun des six projets étudiés :

**Tableau n°4 : Les outils formels de coordination entre acteurs :**

	<b>COFIL</b>	<b>Document cadre</b>
<b>Castors du Crêt de Roc</b>	Pas de COFIL formalisé en dehors du COFIL de la ZAC mais une bonne articulation des acteurs : « DDT, CAF, Conseil départemental, ville, Etat... ont fait preuve d'un esprit de partenariat qu'on ne retrouve pas partout en France et ont des résultats extrêmement positifs, non seulement dans le cadre de l'ANRU mais également dans la lutte contre l'habitat indigne. »	Pas de document cadre, pour ce projet développé sur une longue durée (2007 – 2015).
<b>Chamarel-les-Barges</b>	Pas de comité de pilotage ni de comité technique mais un fort pilotage du projet par le groupe d'habitants et Habicoop.	Pas de document cadre partagé entre les acteurs.
<b>Les Habeilles</b>	2 comités de pilotage : - le premier, entre 2012 et 2014, piloté par la Région, réunissait le groupe des Habeilles, le PACT13, la Ville de Marseille, le CG13, la Métropole (MPM), l'EPF PACA et l'architecte du projet ; ce COFIL était complété par un comité technique mensuel entre les acteurs opérationnels les plus impliqués. - Le second, mis en place en 2016, est piloté par la Ville et réunit les Habeilles, Grand Delta Habitat, la Métropole, la CDC, la FAP et récemment, REGAIN (AMO pressenti).	Deux conventions bilatérales ont été successivement rédigées entre le groupe d'habitants et l'opérateur : - La première, proposée par le groupe et acceptée telle quelle par le PACT13, ne semblait pas suffisamment réaliste, et le projet se retrouve vite « hors cadre ». - La seconde est plus concertée (proposée par le groupe, discutée avec GDH et REGAIN, validée par le juriste de GDH) et semble pouvoir faire référence pour poser un cadre stable... mais fin 2018 elle n'est toujours pas signée.
<b>Coop Colette</b>	Pas de comité de pilotage ni de comité technique mais un fort pilotage du projet par l'AMO Atelier 15, en partenariat avec la SEMISE (aménageur) et CoopImmo (opérateur).	Pas de document cadre partagé entre les acteurs.
<b>Châteauroux</b>	Un comité de pilotage composé du CCAS, d'une élue, de l'OPHAC36, de Châteauroux Métropole et des deux AMO. Un comité technique composé de la ville, du CCAS, de l'OPHAC36, de l'association Hal'âge et des 2 AMO	Un « Accord d'objectifs » initial, qui propose une structuration du système d'acteurs, mais pas de véritable document cadre précisant le programme et le montage de l'opération. Cette absence est relevée dans la monographie qui propose de clarifier les choix structurants, la faisabilité et les rôles de chacun au sein d'une convention d'objectifs liant tous les partenaires.
<b>La K-Bane</b>	Pas de COFIL spécifique dédié au projet, mais un COFIL plus général sur l'ensemble du quartier ANRU, au sein duquel les avancées sur le projet la K-Bane sont régulièrement présentées. Comité technique informel entre la Ville, KB Habitat, Antin Résidences et les AMO, mobilisés selon les sujets.	La monographie souligne l'absence « d'un cadre contractuel pour clarifier les rôles des différents acteurs et le processus, donc le calendrier ». Une convention d'objectifs cadre précisant le rôle de chacun des acteurs et les modalités de choix de l'architecte a cependant pu être finalisée fin 2018.

On constate de fait un manque d'outils formels de coordination sur ces projets pluri-acteurs et innovants, puisque seulement deux projets sur six ont un Comité de Pilotage dédié, et un seul possède réellement un document cadre exploitable, qui n'est formalisé que 7 ans après le démarrage du projet... et n'est toujours pas signé au moment où se finalise cette étude (décembre 2018).

Les trois projets aujourd'hui aboutis (Castors du Crêt de Roc, Chamarel les Barges et Coop Colette), également les plus anciens, ne disposent pas de ces outils, compensés par le pilotage d'acteurs professionnels impliqués d'un bout à l'autre du projet.

### I.3 Préconisations sur le système d'acteurs

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

#### Préconisations pour la constitution du système d'acteurs :

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

## II. Les habitants : parcours individuels et parcours collectifs

### II.1 Les projets *bottom up* : des habitants moteurs qui se positionnent sur la maîtrise d'ouvrage

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

#### II.1.1 Profils et motivations : un militantisme de classe moyenne du vivre ensemble et de la démocratie participative

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

**Aux Castors du Crêt de Roc**, le groupe d'origine s'est constitué autour d'une AMAP montée par l'« Association Familiale Protestante ». Ce groupe de 13 foyers, qui est composé d'enseignants, de cadres moyens, d'un travailleur social, d'une secrétaire comptable, de personnel de crèche... comporte 15 actifs, 4 retraités et une personne au foyer, très majoritairement issus de Saint-Etienne. Pour ce projet d'accession sociale en autopromotion, 11 foyers sur 13 ont obtenu une TVA à 5,5%, ce qui dénote un pouvoir d'achat suffisant pour acheter mais néanmoins limité car se situant sous les plafonds de ressources de l'accession ANRU (revenu inférieur à 28 019€ pour une personne seule, à 37 417€ pour deux personnes), la majorité des habitants étant par ailleurs déjà propriétaire avant d'habiter au Crêt de Roc. La principale motivation du groupe à s'implanter dans le quartier délaissé de la ZAC Desjoyaux est « *l'estimation qu'il est de leur responsabilité d'aller "là où personne ne veut aller"*, se considérant comme *"des riches, plutôt culturels que financiers"* ». Ses valeurs principales sont tournées vers le vivre ensemble et l'écologie. On notera qu'un certain nombre de familles intéressées quitteront le groupe en cours de route, d'une part pour des raisons financières car elles n'ont pas les moyens d'accéder à la propriété, d'autre part, pour les plus jeunes, car le projet tarde trop à se réaliser. De manière générale, le groupe se renouvellera partiellement tout au long des sept années de réalisation du projet.

**A Chamarel-les-Barges**, projet de coopérative d'habitants centré sur la question du bien vieillir ensemble, les 16 logements sont occupés par 14 célibataires et 2 couples, âgés de 60 à 75 ans. Seuls trois foyers sont originaires de la commune de Vaulx-en-Velin, dix viennent de la région lyonnaise et 3 personnes viennent d'autres régions. Ce projet de coopérative dont les habitants occupent leur logement en locatif (14 PLS et 2 libres) mobilise essentiellement des locataires, pour certains issus du logement social. Ce groupe, dont le noyau initial est composé pour une bonne part d'enseignants retraités (de l'école Freinet), de travailleurs sociaux et de soignants, s'est retrouvé « *sur le désir de ne pas vivre isolé à l'âge de la retraite. Le désir de rester acteur et décideur de leur vie. Leurs motivations sont la solidarité, l'ouverture sur les autres, la démocratie, l'autogestion, l'écologie, contribuer à bien vivre ensemble sur le quartier et bien vieillir ensemble... et faire les choses, pour démontrer que cela est possible (ouvrir les champs des possible)* ». Par ailleurs, ce groupe très militant en faveur des coopératives d'habitant est structuré en plusieurs cercles : la SAS « *Chamarel les Barges* » qui regroupe les sociétaires, l'association « *Chamarel* » rassemblant près de 40 personnes (dont les habitants) et les « *Amis de Chamarel* » qui souhaitent suivre de loin le déroulement du projet (une quarantaine de personnes aussi).

**Le projet des Habeilles** qui s'implante dans le quartier de Saint-Mauront à Marseille, réputé comme l'un des plus pauvres de France, prévoit 12 logements sociaux. L'orientation sociale du projet est plus forte que pour les deux projets précédents, même si à l'origine, les fondateurs (qui ont tous quitté le projet) relevaient pour certains du PLS et étaient issus de catégories plus aisées (ancien chef d'entreprise, directrice d'un centre social, une jeune architecte...). « *Le groupe initial compte 7 foyers (une dizaine de personnes âgées de 30 à 60 ans) issus du centre-ville de Marseille (1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> arrondissements). Aucun membre du groupe initial ne réside dans le quartier de Saint-Mauront mais beaucoup sont engagés dans des réseaux militants et associatifs. Au départ, les personnes du groupe ne se connaissent pas mais partagent très rapidement le souhait de « vivre autrement », d'incarner une autre forme d'Habiter et de s'investir dans le quartier. Ils affichent une orientation politique marquée à gauche, pour la propriété collective, la non spéculation, le souhait d'une autogestion très poussée, la valorisation de l'ancrage populaire du projet. Cette dimension politique se retrouve encore aujourd'hui dans les valeurs du groupe actuel d'habitants* ». Le groupe initial recherche activement de nouveaux membres *via* des permanences hebdomadaires dans un café associatif et dans le quartier de Saint-Mauront (à la Maison pour Tous) et convient d'une procédure de recrutement en cinq étapes. Pendant plusieurs années, on constate cependant un fort turn-over au sein du collectif en raison de tensions internes. En définitive, on se retrouve en 2018 face à un groupe dont tous les fondateurs sont partis et qui est composé de deux catégories de membres, qui entrent dans le collectif pour des raisons différentes. Une partie du collectif (le noyau porteur, qui pilote le projet) est composée de personnes issues de la classe moyenne désargentée qui s'engagent dans le projet sur la base d'un militantisme proche des motivations d'origine. L'autre partie du groupe est composée de personnes issues du quartier aux revenus très modestes qui ont besoin d'accéder à un logement social, soumis à plus de 3 ans d'attente à Marseille. Ces personnes vont tisser des liens affectifs avec les porteurs du projet et peu à peu se prêter au jeu de la participation, se l'approprier et finir par défendre l'habitat participatif au même titre que les membres les plus impliqués. Au final, le groupe formé est très cosmopolite et réuni six origines différentes. Bien que très uni, on retrouve un fonctionnement à deux vitesses dans ce groupe, certains membres étant très impliqués sur le portage du projet (ceux ayant les pré-requis culturels et politiques les plus forts) et d'autres beaucoup moins (ceux dont l'origine populaire est plus marquée).

#### L'ESSENTIEL A RETENIR

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

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

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

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

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

- **La construction du groupe**

A l'origine des trois projets, dont la construction repose presque exclusivement sur la dynamique habitante, on trouve un noyau fondateur de personnes qui se sont souvent rencontrées au sein d'associations militantes préexistantes à l'habitat participatif, et qui fondent le projet autour d'une opportunité foncière. **Au Crêt de Roc**, une parcelle dédiée à l'habitat participatif est envisagée dès l'origine par l'architecte conseil de la ZAC Desjoyaux, qui recrute ses premiers membres au sein de l'AMAP du quartier. **A Marseille**, l'idée initiale de créer un habitat participatif sur une « dent creuse » du quartier Saint-Mauront émerge de concertations entre l'EPFR PACA, la ville de Marseille et l'AMO Toits de Choix, lequel s'adresse à l'association « Habitat Groupé Marseille » pour trouver les habitants. **A Vaulx-en-Velin**, le processus de constitution du groupe est un peu différent, puisque la constitution de l'association Chamarel qui se mobilise autour de la recherche de solutions pour bien vieillir précède l'identification du terrain, lequel est apporté par la ville suite aux sollicitations de cette association.

Dès que le noyau est constitué, le processus de recrutement résulte d'une double démarche : d'une part l'organisation de **nombreuses réunions d'information dans le quartier** (et au dehors) par les habitants, et d'autre part **la formalisation d'un processus de cooptation assez codifié** qui doit permettre de s'assurer de l'engagement et de la compatibilité des nouvelles recrues avec le projet. **Aux Castors du Crêt de Roc**, le processus d'intégration est peut-être le moins documenté des trois projets mais s'amorce néanmoins sur la base d'un questionnaire à remplir par le candidat, dont l'intégration doit être validée par le groupe. **A Chamarel**, le processus d'intégration très codifié démarre par une adhésion à l'association Chamarel ; la demande de cooptation pour devenir habitant ne peut intervenir qu'après au moins 6 mois et se concrétise par l'achat de parts sociales de la coopérative d'un montant représentant au minimum deux mois de salaire. **Aux Habailles**, la cooptation prévoit cinq étapes successives entre la première rencontre et l'intégration officielle au sein du groupe.

Cette cooptation repose toujours sur trois points : s'assurer de la compatibilité de valeurs autour d'un projet partagé, vérifier la capacité financière des candidats à intégrer le projet (ou leur éligibilité à un logement social), enfin prendre le temps d'une période d'observation réciproque afin de mieux peser l'engagement à venir. On relèvera néanmoins que si cette formalisation du processus de cooptation est toujours de mise, les habitants font en pratique preuve d'une certaine souplesse selon le profil des candidats et le stade d'avancement du projet.

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

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

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

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

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

#### **La répartition des responsabilités à Chamarel :**

Etre investi d'une « responsabilité », ne signifie pas « prendre les décisions concernant cette responsabilité ». Ces décisions se prennent par le groupe (sauf urgence). Les explications données à cette occasion par les responsables augmentent les savoirs des autres.

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

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

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

Ce sont d'abord les réunions qui sont l'objet d'une attention particulière. Tous les groupes ayant un peu de pratique en la matière feraient pâlir d'envie nombre de professionnels, tant l'écoute y est bonne et l'efficacité avérée. Illustrons ce point en présentant la pratique du groupe Chamarel :

#### **L'organisation des réunions à Chamarel :**

Outils d'animation : Organisation des AG, distribution de la parole, comptes rendus....

Déroulement des réunions :

Les Ordre du Jour sont envoyés au moins 8 jours à l'avance avec en PJ, des éléments d'information. Il y a une partie de partage d'info sur la vie de l'association, de compte rendu des actions qui ont été menées. Chaque point est présenté par la/les personne-s qui a/ont mené l'action (ex : intervenant dans une action d'information, responsable d'une commission). Une autre partie de l'AG permet de prendre des décisions concernant la politique et l'organisation de l'association, ou notre réponse à différentes sollicitations (demandes d'interventions, de médias..). Des modalités claires des prises de décisions ont été définies, excluant le vote à la majorité qui conduit à des frustrations qui, accumulées peuvent à moyen terme mettre le groupe en difficulté.

Cette caractéristique se retrouve chez les trois groupes étudiés, qui tous adoptent le même système de prise de décision, à savoir **la prise de décision par consentement**, processus permettant de faire évoluer une proposition initiale par l'intelligence collective en tenant compte des remarques des uns et des autres jusqu'à ce qu'elle ne rencontre plus d'objection de la part d'aucun membre du groupe.

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

*« Une décision prise par consentement est la validation d'une résolution sans objections. C'est la recherche de la décision acceptable pour tous. Le consentement signifie qu'aucun membre du collectif n'exprime une objection "vitale" motivée par des arguments concernant les intérêts du membre ou du projet dans son ensemble. C'est l'assurance que, dans le collectif des associés, aucune décision ne sera prise si l'un des membres y oppose des objections raisonnables. Ce moment de la prise de décision est à distinguer du moment du débat qui doit précéder le présent cycle de formalisation de la décision. La procédure se décompose en 5 étapes : 1. Présentation de la proposition 2. Tour de clarification permettant à chacun de demander des explications de compréhension 3. Tour d'Expression permettant de réagir, éventuellement de façon émotionnelle, à la proposition présentée 4. Les objections doivent ensuite être présentées avec les pistes de solution permettant de lever l'objection, de manière à bonifier la proposition initiale 5. Enfin, le constat de la décision achève le processus par un tour de table où chacun confirme qu'il n'a plus d'objection sur l'adoption de la proposition après bonification. »*

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

#### **L'ESSENTIEL A RETENIR :**

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

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

### **II.1.3 Le positionnement des habitants vis-à-vis des autres acteurs**

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

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

**A Chamarel**, « *l'idée d'aller vers une auto promotion a entraîné le besoin de formation. Le groupe a suivi une formation de l'association Oïkos sur la construction écologique et participé aux ateliers avec des étudiants en architecture de l'ENSAL (...) ce qui lui a permis de prendre des décisions plus éclairées pour le choix de la maîtrise d'œuvre* ».

Le groupe a également beaucoup travaillé avec Habicoop sur la programmation et sur le montage juridique de la coopérative d'habitants. Ainsi, « *la participation de Chamarel dans le Conseil d'Administration et les commissions (accompagnement et vieillissement) d'Habicoop a permis l'acquisition de connaissances et compétences sur les coopératives d'habitants* ».

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

#### **L'ESSENTIEL A RETENIR :**

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

## II.2 Les projets « top down » : des habitants d'abord mobilisés par une opportunité d'évolution résidentielle, qui découvrent avec bonheur le participatif

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

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

### II.2.1 La constitution du groupe en QPV, un challenge qui ne relève pas de l'évidence

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

- **Le recrutement de l'AMU**

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

**A Coop Colette**, c'est un concours lancé par la ville et l'aménageur SEMISE en mars 2014 dans le cadre d'une consultation restreinte qui permet de recruter une équipe complète, capable de mener le projet de bout en bout. Pour la réponse à cet appel d'offre portant sur le développement d'un programme d'habitat participatif, Atelier 15, qui porte la maîtrise d'œuvre (MOE), l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) et l'assistance à maîtrise d'usage (AMU) s'associe à CoopImmo, coopérative HLM qui doit porter la maîtrise d'ouvrage (MOA). Leur réponse intègre une méthodologie sur la constitution du groupe et la participation des habitants, mais également une solution de montage juridique et financier et une proposition architecturale. Pratiquement, Atelier 15 contractualise deux missions distinctes avec CoopImmo, l'une portant sur l'AMO/AMU et l'autre sur la maîtrise d'œuvre. De ce fait, toute la rémunération des intervenants est intégrée dans le budget de l'opération.

**Au Kremlin-Bicêtre**, l'AMU est portée par CAHP Ile de France et la mission de constitution puis d'accompagnement du groupe est financée dans un premier temps (2016-2018) par une implication bénévole de la part des responsables de la structure et sur fonds propres. Pour réaliser la mission pré-opérationnelle, CAHP IDF a noué un partenariat avec la SCIC 'Faire Ville' pour le développement de la SCIAPP. Cette mission intègre le montage juridique et financier. Ce n'est que dans un second temps, lorsque la maîtrise d'ouvrage du projet est confiée au groupe ARCADE (recruté sur appel d'offre en juillet 2018), que CAHP contractualise avec cet organisme HLM qui intègre le montant de ses honoraires dans l'économie du projet. A noter cependant que le premier versement est

conditionné à la signature de la promesse de vente sur le terrain et que l'accompagnement mis en place par CAHP-IDF en 2018 est financé en trésorerie sur fonds propres et grâce à un prêt participatif de la SOLIFAP (Fondation Abbé Pierre).

**A Châteauroux**, le projet est inscrit en février 2016 dans le protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain de Châteauroux Métropole, cofinancé par l'ANRU dans le cadre du NPNRU. Dans ce cadre, le développement du projet est confié au CCAS, qui dispose d'un budget spécifique alloué par l'ANRU et la Métropole. C'est donc le CCAS qui dans un second temps recrute deux accompagnateurs, Alice Oechsner (Habitat Participatif Centre) et Jean-Baptiste Dupont (AP2C), lesquels sont chargés de constituer puis d'accompagner le groupe.

- **Les autres acteurs impliqués dans la constitution des groupes**

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

Le tableau ci-dessous récapitule les différents prescripteurs mobilisés dans chacun des trois projets :

**Tableau n°5 : Prescripteurs et actions de recrutement des habitants pour les projets top down**

	<b>Prescripteurs</b>	<b>Supports de communication</b>	<b>Durée nécessaire pour la constitution du groupe</b>
<b>Coop Colette</b>	Ville de Vitry, Centre Social Balzac (où se sont tenues toutes les réunions), OPH.	Article dans le magazine de la ville, affichage dans les halls d'immeubles de l'OPH, panneaux publicitaires de la ville	1 <sup>ère</sup> réunion : 60 personnes. Durée du recrutement : juillet à décembre 2014 (6 mois) ; 6 foyers de jeunes familles « recrutés » pour l'HP alors qu'une quinzaine de foyers étaient initialement visés.
<b>La K-Bane</b>	Ville du Kremlin-Bicêtre, KB Habitat. Dans une seconde étape le recrutement sera ciblé sur les résidents du quartier politique de la Ville. <i>« Pour que le projet soit réellement ouvert sur le quartier, il serait intéressant que des actions soient aussi mises en place en lien avec le centre social, qui est tout près et très demandeur »,</i> Mme Gali, responsable du service Habitat.	Site internet de la Ville, magazine de la ville, magazine de KB Habitat (diffusé à ses locataires), information direct aux personnes inscrites en tant que demandeur d'un logement social.	1 <sup>ère</sup> réunion : 85 personnes. Durée du recrutement : février 2017 à novembre 2017, date de la création de l'association des habitants (soit 8 mois) ; le groupe n'est pas encore complet au moment de la finalisation de cette étude, puisque celui-ci comporte actuellement 18 foyers sur un programme de 24 logements.
<b>Châteauroux</b>	Ville de Châteauroux, CCAS, OPHAC, association Hal'âge. Les centres sociaux, conseils citoyens de quartier et associations locales (restaurant et épicerie sociale) réunis pour une sensibilisation et un relais ne semblent pas avoir réussi à mobiliser de leur côté, <i>« faute d'intérêt et de temps »</i> . Tentative de sensibiliser les gardiens de l'OPHAC sans grand succès.	Relai média (France Bleue, RCF, Echo et NR), affiches dans les halls des logements sociaux et lettres aux locataires ; <i>mailing list</i> Hal'âge.	1 <sup>ère</sup> réunion : 27 personnes. Durée du recrutement : Novembre 2016 à juillet 2017 (9 mois). La tentative de constitution d'un groupe s'est caractérisée par un fort <i>turn over</i> . Au final, pas de groupe constitué sur le quartier mais création d'une association (HAPPI) regroupant une douzaine de seniors souhaitant créer un habitat participatif en centre ville (hors zone ANRU).

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

A l'exception de la mobilisation des locaux associatifs, la mobilisation des acteurs de proximité, lorsqu'ils ont été sollicités, semble avoir été difficile, que ce soit « *faute d'intérêt et de temps* » ou parce que « *le concept semble éloigné de leur quotidien et difficile à transmettre* ».

De façon général, il ressort de ce tableau la difficulté à constituer un groupe d'habitants dans un quartier QPV, le plus grand groupe constitué, au Kremlin-Bicêtre, rassemblant 18 foyers (sur 24 envisagés) après 10 mois de travail. Six recrutements ont cependant été différés en raison d'aléas dans le montage du projet et une liste d'attente a été constituée, sachant que les logements restant à attribuer devraient l'être en priorité auprès des résidents du QPV. Que le groupe ne soit pas complet n'est cependant pas un frein pour démarrer le travail d'accompagnement et le développement du projet.

- **Profil et motivations des habitants candidats : une classe populaire en situation d'ascension sociale, entre opportunité d'accéder à un meilleur logement et découverte de l'habitat participatif**

Le processus de recrutement mis en œuvre par le CCAS de Châteauroux n'a pas encore permis de constituer un groupe acceptant de s'installer dans les quartiers de Saint Jean – Saint Jacques. Il est néanmoins possible d'étudier la composition des groupes dans les deux localités de la région parisienne.

**Le projet d'accession sociale de Vitry-sur-Seine** propose des logements en PSLA à partir de 3080€ TTC/m<sup>2</sup> (pour des T3 et des T4 de 65 à 85 m<sup>2</sup>) pour ceux qui s'engageaient dans la démarche participative, et à partir de 3100€ TTC/m<sup>2</sup> pour les autres. Malgré un groupe stabilisé pendant plusieurs mois à une dizaine de ménages, seuls six ménages s'embarqueront finalement dans l'aventure de l'habitat participatif : tous sont des familles avec de jeunes enfants, dont la moyenne d'âge est de 35 ans. Ces ménages sont primo-accédants et plusieurs d'entre eux étaient locataires du parc social de Vitry. Aucun n'avait entendu parler d'habitat participatif avant la première réunion d'information : « *Le groupe était relativement homogène. Aucun n'était issu du monde associatif. Dans un premier temps, il a fallu donner de l'énergie, libérer la parole pour faire en sorte que les personnes se sentent libres de dire ce qu'elles pensaient* » rapporte Estelle Gourvennec, accompagnatrice à Atelier 15. L'enjeu d'accéder à la propriété et à un logement souvent plus grand pouvant être personnalisé semble prioritaire dans la motivation de ces familles : « *En ce moment, on est en location. Mon mari et moi dormons sur le canapé et les enfants ont chacun leur chambre. Bientôt, nous aurons chacun notre chambre en duplex. Et ce qui est génial c'est qu'on a pu aménager notre intérieur. On aura la cuisine qu'on veut et deux salles de bain* » explique cette future habitante de Coop Colette qui décrit bien un parcours résidentiel marquant une ascension sociale plutôt qu'une recherche d'action collective. M. Ermisse, témoin des ateliers pour le compte de la ville de Vitry-sur-Seine relève ainsi qu'« *au départ, les habitants réfléchissaient uniquement à leur cellule d'habitat ; on n'avait pas le sentiment que les habitants voulaient vraiment réfléchir à un espace à partager avec les autres. C'est venu après.* » C'est donc le projet d'accession sociale dans un logement neuf et personnalisable, accompagné d'une incitation financière, qui ont été les premiers leviers de motivation des habitants... avant que ceux-ci ne se prennent au jeu de l'habitat participatif.

**A la K-Bane**, projet dont la communication initiale a été centrée également sur l'accession sociale, « *pour la très grande majorité des familles composant le groupe, le fait de devenir propriétaire est la première motivation à participer au projet* ». D'après Assia Gali, Responsable du service Habitat du Kremlin-Bicêtre, « *on a vérifié : les trois quarts des ménages inscrits aujourd'hui dans le projet relèvent du logement social. De ce point de vue, c'est vraiment une réussite* ». Pour faciliter ce

parcours résidentiel, l'accèsion sociale classique (en PSLA et accèsion ANRU) est proposée au tarif relativement élevé de 3900€/m<sup>2</sup> TTC mais elle est couplée avec une offre en SCIAPP un peu moins cher, à 3170€ m<sup>2</sup> TTC, et qui permet surtout une accèsion progressive à la propriété échelonnée sur 40 ans. Le groupe K-Bane, composé aujourd'hui de 18 ménages, est de ce fait socialement plus hétérogène qu'à Coop Colette : si les familles avec enfants constituent la moitié des ménages (neuf sur dix-huit), le collectif d'habitants regroupe aussi cinq familles monoparentales, deux couples sans enfant et deux personnes seules. Sur le plan financier, onze ménages ont un revenu compris entre 2000 € et 4000 € par mois, cinq ménages ont un revenu inférieur à 2000 € (dont trois un revenu inférieur à 1500€) et deux ménages ont un revenu mensuel supérieur à 4000€/mois. Tous sont primo-accédants, dont treize issus du parc social de la ville, qui s'inscrivent dans un parcours résidentiel positif. Ces candidats ne connaissaient pas l'habitat participatif mais une proportion significative du groupe était par ailleurs déjà investie au sein du tissu associatif local et familial des fonctionnements collectifs. Comme à Coop Colette, après un certain temps passé dans le projet, les habitants adhèrent à la démarche qui prend le dessus sur l'objectif initial : « *Maintenant que je sais ce que c'est, même si j'avais les moyens, ce serait en habitat participatif* » dit une habitante, tandis qu'une autre affirme : « *J'ai découvert l'habitat participatif et ça m'a plu. Le groupe de personnes est très sympathique ; il y a une bonne entente. Là où je suis, je suis finalement assez isolée : bonjour bonsoir et c'est tout* ».

- **Les difficultés rencontrées dans le recrutement des habitants**

Ces difficultés peuvent varier selon les projets, sans qu'une constante ne se dégage clairement. Listons pour chacun des trois projets les principaux freins et leviers relevés dans les monographies sur l'implication des habitants :

**Les difficultés à Coop Colette :**

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

**Une logique d'entraînement :**

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

conception de leur habitat, mais une vingtaine pourrait s'engager dans la gestion coopérative du lieu.

### **Le peu de difficultés à la K-Bane :**

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

**La constitution d'un « noyau dur »** de 6/7 familles (pas toujours les mêmes) a pu se constituer ; moteur du groupe, il lui a souvent permis de ne pas s'essouffler, malgré les difficultés rencontrées.

Par ailleurs, « **le rythme soutenu des ateliers, couplé aux travaux en sous-groupes chez les habitants et aux temps plus festifs a permis de constituer le collectif, aujourd'hui très volontaire et dynamique** » rapporte Frédérique Debruille, directrice de CAHP.

**Le quartier reste attractif** et ne semble pas avoir été un frein à la mobilisation des habitants : la parcelle est située à proximité du quartier prioritaire politique de la ville en zone pavillonnaire, peu marquée par les grands ensembles de logements sociaux et proche de nombreux équipements (hôpital, centre-ville, future gare du Grand Paris Express). Le terrain du projet est également limitrophe d'une mosquée et d'une synagogue, lesquelles n'ont pas généré de réactions négatives de la part des habitants.

On notera cependant qu'au lancement du projet, le CCAS avait été sollicité afin d'intégrer davantage de personnes du quartier Schuman situé à côté (qui cumule les difficultés) sans obtenir les résultats espérés.

### **L'échec à Châteauroux :**

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

- **La localisation dans un quartier en grande souffrance socio-économique**, situé à la périphérie du centre-ville qui concentre les plus forts taux de population en précarité de Châteauroux : personnes isolées, familles monoparentales, chômage, faible niveau scolaire et de formation. Les habitants ont un « **sentiment d'assignation à résidence dans le quartier** » et pour ceux qui en ont la possibilité, le parcours résidentiel souhaité est plutôt de quitter le quartier pour se reloger en maisonnette en bénéficiant d'un PSLA.
- **Un marché de l'immobilier très bas** qui fait concurrence au marché du neuf et sur lequel la vacance est remontée : « *une famille présente à la première réunion a préféré accéder rapidement à la propriété en acquérant un pavillon en quelques mois* ».
- « **Des expériences de voisinage vécues comme une promiscuité inconfortable** », où l'idée d'espaces partagés pacifiés relève d'un idéal inatteignable.
- **Dans ce contexte qui cumule les handicaps, le déficit de gestion du projet accentue les difficultés** : initié dans l'enthousiasme suite à un voyage d'étude en Allemagne, et réunissant des partenaires aux préoccupations diverses, le projet se construit autour d'un concept mais manque d'ancrage et d'un pilotage opérationnel suffisant. Chaque partenaire souhaite y retrouver ses publics prioritaires : femmes seules et familles monoparentales à faible revenu (CCAS), habitants éligibles au logement social (bailleur), personnes vieillissantes (Ha'âge), sans qu'une réflexion n'ait été poussée sur les déséquilibres que pouvaient produire cette accumulation de fragilités et le déficit de « leadership » pour porter le projet qui pourrait en résulter. Par ailleurs, l'emplacement du terrain, envisagé quelque part dans le quartier Saint

Jean ou Saint Jacques, reste une question ouverte pour certains, alors que les orientations sont déjà définies pour d'autres qui ciblent une parcelle servant aujourd'hui de terrain de jeux aux enfants. L'absence de précision sur le futur statut des logements (locatif, accession) demeure également un point d'interrogation dont la clarification est pourtant vitale au regard du public visé. Enfin, la multiplicité des acteurs relais de proximité, peu impliqués dans le projet et qui le comprennent mal, rend la communication trop fragile pour être véritablement mobilisatrice. Lors des entretiens menés en avril 2018 dans le cadre de cette étude action, les habitants exprimeront également l'absence d'un pilote local dédié au projet comme un obstacle à la mobilisation.

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

#### **L'ESSENTIEL A RETENIR POUR LA MOBILISATION DES HABITANTS :**

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

#### **PRECONISATIONS POUR LA MOBILISATION DE GROUPES D'HABITANTS EN QPV :**

- La méthodologie de constitution d'un groupe doit **s'appuyer sur une Assistance à Maitrise d'Usage**, qui sert à la fois de pilote de la démarche, de référent central des habitants tout au long du processus et d'intermédiaire / médiateur vis-à-vis des autres acteurs.
- Pour toucher le public cible, cette AMU doit être **complétée par une communication institutionnelle** d'une part (journal de la Municipalité, affichage public, courrier aux locataires d'un OPH partenaire, presse...) **et s'appuyer sur un réseau de prescripteurs de proximité** d'autre part. Si l'on veut qu'ils se fassent de bons relais pour mobiliser leur public, ces acteurs locaux doivent être eux-mêmes suffisamment impliqués et mobilisés, ce qui passe notamment par leur information (/formation) préalable afin qu'ils disposent d'une vision claire du projet.

- **Le cadre de faisabilité du projet doit être clarifié *avant* de communiquer** vers les habitants.
- **Le choix d'une localisation qui marque un processus d'ascension sociale** : la dimension participative ne permet pas de compenser à elle seule le sentiment d'assignation à résidence dans un quartier délaissé. Pour le public susceptible d'être intéressé, **la capacité d'attraction de ce type de projet doit aller de pair avec le sentiment d'un parcours résidentiel positif**, ce qui passe par le choix d'une parcelle de qualité, reliée aux espaces de centralités de la commune.
- De nombreuses personnes intéressées par ce type de projet n'ont pas les capacités financières pour s'engager sur de l'accession. **Une part de logements réalisés en locatif social, ou un montage en SCIAPP venant en complément de l'accession sociale** semblent un moyen adapté pour permettre aux ménages les plus modestes de participer à cette démarche.

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

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

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

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

Cependant, si le groupe de seniors qui émerge suite à la visite de deux opérations à Angers et à Bourges se construit également d'abord en réaction à une animation jugée « *trop directive* », il finit par prendre son autonomie et développe sa propre dynamique créatrice en se réunissant régulièrement – sans AMU mais avec le soutien du CCAS qui prête ses locaux –, jusqu'à la création d'une association des habitants, HAPPI. Alors que ce collectif intègre le comité de pilotage du projet, il se dote d'objectifs propres, à savoir la recherche de solutions alternatives de logement dans la troisième partie de vie, et refuse de se projeter sur le terrain proposé en QPV pour rechercher une localisation plus centre-ville. Au final, ce groupe de retraités plus disponibles pour s'impliquer a bénéficié des apports de l'accompagnement pour monter en compétences et montrer sa capacité à contribuer positivement aux débats du comité de pilotage. Il exprime aujourd'hui un fort désir de devenir acteur du développement de l'habitat participatif à Châteauroux, aussi bien sur le projet en cours d'initiation en QPV que sur un projet d'habitat dédié aux seniors, plus proche du centre-ville.

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

Le projet La K-Bane permet d'observer la manière dont réagit un collectif d'habitants lorsqu'il est invité à donner son avis sur la constitution du système d'acteurs. En effet, quelques mois seulement après la première réunion de constitution du groupe (mars 2017), le premier opérateur pressenti ne donnant pas satisfaction, la mairie prend l'initiative de lancer une consultation pour recruter un nouvel opérateur pour porter la construction et les PSLA (décembre 2017) et propose aux habitants de participer au jury de sélection.

Globalement, la séquence du choix de l'opérateur n'a pas été bien vécue par le groupe. La plupart des familles s'interroge sur la pertinence d'avoir été associée à ce choix :

- « Pour le choix de l'opérateur, je voulais faire confiance à l'Assistant à Maîtrise d'Usage qui a l'expertise. »
- « Je ne m'y connais pas. Plus jamais ça. En plus, comme les esquisses n'étaient pas finies, je ne comprends pas par rapport à quoi on a choisi. J'espère qu'on ne sera pas associé à d'autres choses, comme le maître d'œuvre. »
- « On nous laisse le choix mais finalement on n'a pas le choix ; c'est là qu'on s'est rendu compte qu'on ne décidait pas vraiment. »
- D'autres ont un avis moins tranché : « Avec une formation plus poussée, le choix aurait peut-être été plus aisé ».

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

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

- Avoir une expérience significative dans l'habitat collectif idéalement habitat participatif,
- Appartenir à une agence de taille moyenne,
- Avoir une démarche collaborative à l'écoute des habitants,
- Être disponible pour les réunions et le suivi du chantier avec les habitants.

Le groupe d'habitants conserve un droit de veto.

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

**Dans ces différents témoignages s'exprime en creux le difficile processus à mener pour que les habitants se sentent réellement partenaires, dans une relation qui reste fondamentalement asymétrique.**

- a) L'initiative de la Ville d'associer le groupe au choix de l'opérateur, sans doute intervenue trop tôt, est perçue comme une injonction à la participation mal vécue : alors que le collectif ne fait pas encore « groupe », il est très difficile de prendre part individuellement à une décision aussi impliquante, d'autant que le niveau de compréhension des enjeux est encore trop insuffisant pour que les habitants puissent se percevoir autrement que comme la caution d'une décision prise en réalité essentiellement sans eux.
- b) Puis certains habitants – les plus « sachants » - commencent à se prendre au jeu et répondent favorablement à la nouvelle invitation de participer au choix de la maîtrise d'œuvre, lequel reste vraisemblablement assez cadré par l'équipe d'accompagnement. L'assentiment du reste du groupe marque la légitimité croissante d'un noyau plus investi, et la possibilité d'une expression du « nous » qui marque l'apparition d'un vrai sentiment d'appartenance au groupe : « On forme une sacrée petite équipe » ; « on a créé une petite famille, on s'est attaché les uns aux autres, on a envie que le projet aboutisse ».
- c) Au fur et à mesure que le groupe se consolide et construit son autonomie de fonctionnement, émerge alors une troisième étape où la possibilité de peser sur les décisions

du projet commence à être prise au sérieux et suscite de nouvelles demandes du groupe, cette fois non prévues par l'équipe projet car le groupe souhaite s'affirmer, s'autonomiser dans ses prises de décision... et qu'il cherche aussi à tester les limites du jeu qu'on l'invite à jouer voir à en négocier les règles. La méfiance est encore naturellement présente, mais elle n'est plus assumée par des individus isolés : le groupe se sent suffisamment solide pour entrer dans un rapport de force s'il ne se sent pas considéré à la hauteur des espérances qui ont été suscitées : « *Là-dessus, on ne transigera pas. Il faut qu'on soit partie prenante* ».

- d) Il manque ici encore une quatrième étape dans l'évolution des relations partenariales vers la maturité d'un projet d'habitat participatif assumé : après une période de frottement découlant de la phase d'affirmation du groupe, et à condition d'éviter le double piège qui consisterait pour le groupe d'habitants à entrer réellement dans un rapport de force avec les autres acteurs du projet – nécessairement perdant –, et pour les pilotes du projet à ne pas tenir suffisamment compte de l'évolution d'un collectif qui ne demande qu'à grandir, les différents partenaires (habitants, élus, opérateur et AMU) modifient leur vision du système d'acteurs pour intégrer cette place nouvelle de la Maitrise d'Usage au cœur du projet. **Cette évolution implique un travail spécifique de l'AMU, sans doute le plus fin parmi les différentes missions qui lui reviennent, alternant écoute des habitants et persuasion des partenaires** pour faire accepter les demandes légitimes du groupe, en faisant preuve de beaucoup de pédagogie pour permettre aux habitants de saisir les contraintes de chacun des acteurs du projet. Bref, permettre à chacun de « monter sur la montagne de l'autre » pour élargir sa vision et construire la confiance entre tous.

On relèvera que comme dans les projets *bottom up*, les habitants ont appris à prendre leur décision selon le processus du consentement<sup>7</sup>, qui constitue un moteur d'intégration puissant pour les habitants au sein du groupe.

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

A Coop Colette, l'AMU est portée par Atelier 15 qui assure également la maîtrise d'œuvre du projet. De ce fait, l'équipe est en même temps porteuse d'un parti pris architectural et particulièrement motivée pour inviter les habitants à s'impliquer dans la conception.

Après six mois de travail ayant permis de constituer le groupe, les ateliers de programmation ont débuté. Le travail de co-conception du bâtiment a été réalisé à partir de l'étude de faisabilité remise lors du concours, elle-même résultant d'une part des « *contraintes urbanistiques mais également de partis pris constructifs : architecture bioclimatique et construction bois. L'ensemble des « plateaux » de logements était traversant est/ouest ou nord/sud et la desserte des logements se faisait par de larges coursives extérieures. Le choix de la construction bois répondait à un souci énergétique et environnemental.* », Estelle Gouvernec, Atelier 15.

Les ateliers participatifs ont permis de manière pédagogique d'explicitier aux habitants ces partis pris. Par ailleurs, des entretiens individuels ont été organisés avec les familles : à leur domicile et au sein des locaux d'Atelier 15. Le recueil de leurs souhaits et l'analyse de leur situation financière a permis de dessiner avec eux l'aménagement de leur futur logement. L'élaboration d'un projet en habitat participatif étant itératif, l'outil de visualisation 3D BIM a permis de faciliter les allers/retours entre les familles et le groupe. Atelier 15 a également joué le rôle d'interface entre le groupe d'habitants et les autres acteurs du projet : l'aménageur, les services techniques du projet.

---

<sup>7</sup> Cf. Charte du projet La K-Bane : « *Nous avons choisi le consentement comme mode de décision. Celui-ci vise à favoriser l'expression et la responsabilité des habitants. Une décision ne peut être mise en œuvre que lorsqu'il n'y a plus d'objection majeure informée, documentée et argumentée. Tant qu'il y a des objections, l'ensemble du groupe est mobilisé pour bonifier la proposition.* »

Le collectif n'a cependant pas toujours répondu présent là où les attendaient des initiateurs/concepteurs du projet plus innovants que les habitants.

*« Au départ, les habitants réfléchissaient uniquement à leur cellule d'habitat ; on n'avait pas le sentiment que les habitants voulaient vraiment réfléchir à un espace à partager avec les autres. C'est venu après ». M. Ermisse, Ville de Vitry-sur-Seine.* Il se dégage des premiers entretiens avec les habitants que ceux-ci ont tendance à vouloir reproduire pour leur logement futur ce qu'ils ont toujours connu, c'est-à-dire un logement très standardisé, tel qu'ils sont généralement dessinés et produits en HLM. Il est d'avantage question de typologie que de surface et de volume.

De ce fait, Atelier 15 a œuvré à *« déconstruire l'image de l'espace vécu, transformer le besoin en usage »* (Estelle Gouvernec, Atelier 15).

Il n'en demeure pas moins que les habitants étaient surtout soucieux d'obtenir plus de surface et d'économies. Ils ont ainsi opté pour une construction moins onéreuse, mixte bois / béton, dans le but d'injecter l'économie réalisée en superficie supplémentaire pour leurs logements. Également, dans l'objectif de privilégier une gestion future économe de l'opération, ils ont choisi de renoncer à l'ascenseur. Après le dépôt du PC, certaines dérogations ont été demandées afin d'alléger encore le coût du projet comme le remplacement des fenêtres en bois par des fenêtres en PVC.

*« Il y a eu pas mal de changements architecturaux ; c'est un des écueils du projet ; les habitants ont souhaité davantage de mètres carrés au détriment de matériaux nobles », M. Ermisse, Ville de Vitry-sur-Seine.*

Bien que pris à contre-pied par des habitants plus « conformistes » qu'espérés, Atelier 15 aura cependant globalement su respecter leurs orientations, même si on sent que le collectif a probablement suivi le même type de processus d'autonomisation que celui décrit ci-dessus. Un habitant témoigne : *« Jusqu'à ce qu'ils comprennent l'impact de leur décision, les habitants « suivaient » les choses ; ça a pris du temps. Pour le terrain, l'opérateur et l'architecte, nous n'avons pas eu le choix. Pour les matériaux, on nous a présenté à chaque fois les avantages et les inconvénients. Et surtout l'impact sur le budget. Parfois, on a eu l'impression d'être mis de côté car, vu les contraintes techniques et financières, les décisions étaient prises. Une fois, on est allé directement chez le commerçant et on a pu montrer qu'il y avait d'autres choix ».* Ce même habitant poursuit : *« J'ai fait le lien entre les architectes et le reste du groupe. J'ai dû gérer les problèmes, établir des comptes-rendus, prendre la parole... pour moi, c'est un réel enrichissement ».*

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

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

#### PRECONISATIONS POUR L'ACCOMPAGNEMENT DE GROUPES D'HABITANTS EN QPV :

- Dans l'accompagnement, le rythme des ateliers, mais aussi la proposition d'espaces de rencontres complémentaires (voyages d'études, réunions en groupe de travail sans

accompagnateur, temps de convivialité...) doivent permettre de **faire naître un lien affectif entre les habitants**, mais également de **faire émerger un noyau plus impliqué** capable de prendre un peu de distance avec les AMU pour trouver sa propre expression, et contribuer à porter le groupe sur la durée.

- Par ailleurs, l'accompagnement a pour rôle de faciliter la gestion et l'équilibre des prises de paroles

### II.3 L'essentiel à retenir : la place des habitants dans les projets en QPV

- **Les projets *bottom up* et les projets *top down*** qui se développent dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville **font appel à des leviers de motivation différents** : si l'intérêt pour le collectif, le **militantisme de quartier**, l'éducation populaire, l'écologie et le bien vieillir sont généralement les moteurs des groupes constitués à l'initiative des habitants, ceux qui se constituent suite à une commande politique répondent d'avantage à une promesse **d'ascension sociale**, puis, après que le groupe soit constitué, leur motivation évolue vers la qualité relationnelle et le bien vivre ensemble.
- **Les motivations politiques sont les plus puissantes pour engager un groupe sur un quartier à l'image très dégradée**, comme c'est le cas pour le quartier du Crêt de Roc à Saint-Etienne et dans le quartier Saint-Mauront à Marseille. Ainsi, proposer un projet d'habitat participatif en QPV peut offrir une opportunité d'investissement à des citoyens déjà engagés s'ils existent mais cet engagement n'émerge pas spontanément là où il n'existait pas auparavant. Auquel cas, si l'opération immobilière n'apparaît pas comme suffisamment attractive en elle-même, la mobilisation d'un groupe en logique *top down* sur un quartier difficile peut échouer (Châteauroux).
- **L'accessibilité financière de ce type de projet est une vraie question** : en raison du coût de l'accession, même sociale, de nombreux ménages intéressés renoncent à ce type de projet. Inversement, dès lors que l'on propose de la location sociale ou de la SCIAPP, les classes les plus populaires s'investissent dans le projet (Les Habeilles, la K-Bane).
- **Dans sa construction, les groupes passent par plusieurs étapes** : 1. Le temps de l'observation et du choix de l'engagement personnel, pendant lequel les candidats sont avant tout en recherche de clarté sur les contours du projet et ne souhaitent pas porter de responsabilité trop forte ; 2. Le temps de la participation individuelle et de l'apprentissage du collectif, qui a besoin d'un cadre structuré et d'enjeux concrets et simples sur lesquels se positionner pour s'exprimer au mieux ; 3. L'émergence d'un « Nous » collectif : les relations affectives se densifient, le groupe prend confiance en lui et ose faire part d'une certaine autonomie de choix face aux autres acteurs du projet ; il commence par se heurter, puis fini par mieux appréhender les contraintes du projet. Ce moment, où peuvent apparaître contestation et besoin d'autonomie vis-à-vis des autres acteurs du projet (y compris de l'AMU) est essentiel dans la construction du groupe, et répond au fond aux promesses de participation inscrites dans l'habitat participatif ; 4. L'intégration des contraintes du projet et la meilleure compréhension du fonctionnement des autres acteurs – autant que la reconnaissance par ces acteurs de la montée en maturité du groupe - permet au collectif d'habitants de trouver sa place comme maîtrise d'usage du projet. La construction d'une identité collective se poursuit avec l'apparition d'une micro-culture locale qui s'appuie sur les outils de gouvernance appris en cours de projet et facilite l'intégration de nouveaux habitants. 5. Le groupe est prêt pour préparer la bonne gestion future et le vivre ensemble en son sein et avec le quartier.

### **III. Le montage juridique et financier : innover pour améliorer la qualité des projets**

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

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

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

#### **III.1 Comparatif des montages juridiques et financiers des 6 projets**

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

Projets et localisation	Montage juridique	Programme de surface	Coût du projet	Performance environnementale	Aides spécifiques et dérogations
<b>Castors de Crêt de Roc</b> Saint-Etienne Réalisé Zone ANRU PSLA zone B2	<b>Projet en autopromotion</b> Société Civile Coopérative de Construction (SCCC) avec attribution en propriété	<b>SDP : 1289 m<sup>2</sup></b> SHAB : 1055 m <sup>2</sup> 13 logements en accession ANRU Espaces partagés : 10% SDP	Total Budget : 3 390 000€ TTC <b>Prix de revient SDP (hors sub) : 2480 € TTC</b> <b>Prix final m<sup>2</sup> SHAB (avec sub) : 2885 € TTC</b> espaces communs inclus dont 2700€ payés lors de la construction et 183€ en 2024	++++ Immeuble presque passif réalisé à 95% en bois, cuve de récup des eaux de pluie Pas de labellisation pour économie	Accession ANRU TVA 5,5% Sub SEDL (fondations spéciales) : 216 000 € Prime ANRU : 10 000 €/logt Report du paiement du foncier à 2024 (150€ x 1289 m <sup>2</sup> SDP) soit 183€/m <sup>2</sup> SHAB
<b>Chamarel les Barges</b> Vaulx-en-Velin Réalisé Zone QPV PSLA : zone B1 LLS : zone 2	<b>Projet en autopromotion</b> SAS coopérative avec montage en locatif : 14 PLS et 2 logements libres	<b>SDP : 1217 m<sup>2</sup></b> SHAB : 800 m <sup>2</sup> 16 logements Espaces partagés : 30% SDP	Total Budget : 2 344 221 € TTC <b>Prix de revient SDP (hors sub) : 1926 € TTC</b> Loyers mensuels : faibles revenus : 5,93€ loyer + 0,17€ en CCA (rbst dans 40 ans) = 6,10€/m <sup>2</sup> SU PLS : 9,37€ + 2,87€ = 12,24€/m <sup>2</sup> Libres : 11,34 + 3,86 = 15€/m <sup>2</sup>	++++ Construction bois-paille Labellisation H&E Logements adaptables pour vieillissement	TVA 5,5% (PLS) Sub Région : 78 500€ Caisses de retraites : 142 200€ PTZ CARSAT : 612 115€ Caution Commune (50%) et Métropole (50%) sur PLS Contre garantie sur caution apportée par Est Métropole Habitat
<b>Les Habeilles</b> Marseille Faisabilité => données prévisionnelles Zone ANRU PSLA : zone A LLS : zone 2	<b>Maitrise d'Ouvrage bailleur social</b> portée par Grand Delta Habitat 14 logements locatifs sociaux dont 8 PLAI et 4 PLUS	<b>SDP : 922m<sup>2</sup></b> SHAB : 700m <sup>2</sup> 14 logements Espaces partagés : 27% SDP	Total Budget : 2,31M€ HT (PACT) => 2,1 M (GDH) <b>Prix de revient SDP (hors sub) : Projet PACT13 : 2848€/m<sup>2</sup> TTC</b> (TVA à 5,5%) => <b>Projet GDH : 2500€/m<sup>2</sup> TTC</b> (TVA à 10%)	+++ => ++ Permis déposé par le groupe en bois et isolation en fibres de bois => reprise du PC par GDH et construction béton probable pour réduire les coûts (faisabilité en cours).	Sub Métropole : 200 000€ Sub Région : 150 000 € Sub Conseil Départemental : 90 000 € Sub FAP : 180 000€ (à confirmer) Abattement sur vente terrain par l'EPF : 60 000€ (pour compenser l'augmentation de la TVA de 5,5% à 10%) <b>Demande dérogation en cours pour LLS en zone ANRU</b>

Projets	Montage juridique	Programme de surface	Coût du projet	Performance environnementale	Aides spécifiques et dérogations
<b>Coop Colette</b> Vitry-sur-Seine Réalisé Zone ANRU PSLA : zone A	<b>Maitrise d’Ouvrage SCCV (+ association d’habitants) avec délégation au bailleur social</b> CoopImmo 6 logements en PSLA	SDP : 1990 m <sup>2</sup> <b>SHAB : 450m<sup>2</sup> + 45m<sup>2</sup> (10 %) espaces partagés</b> sur programme de 1986 m <sup>2</sup>	<b>Prix de vente : 3080€ TTC/m<sup>2</sup> SHAB</b> Coût de construction hors charges foncières : 3,5 M € HT	+++ Construction bois-béton, architecture bioclimatique (logements traversant)	TVA 5,5% PSLA Pas d’autres informations
<b>La K-Bane</b> Le Kremlin-Bicêtre Faisabilité => données prévisionnelles Zone ANRU PSLA : zone A bis LLS : zone 1 bis	<b>Maitrise d’Ouvrage</b> portée par le groupe ARCADE + Montage et gestion de la SCIAPP portée par KB-Habitat 24 logements dont 10 en SCIAPP, 6 en PSLA et 8 en accession ANRU	<b>SDP : 1690 m<sup>2</sup></b> 24 logements Espaces partagés : 10%	<b>Prix de vente : 3900€ TTC /m<sup>2</sup> SHAB pour les PSLA et accession ANRU et 3170€ TTC pour les SCIAPP</b>	+++ RT2012 - 20% Construction Béton Toiture végétalisée Panneaux solaires thermiques	PSLA et Accession ANRU SCIAPP (montage financier en cours) Décote sur le prix du foncier appartenant à la ville.
<b>Châteauroux</b> Constitution du groupe Zone ANRU PSLA : Zone B2 LLS : zone 3	<b>Maitrise d’Ouvrage bailleur social</b> qui devrait être portée par l’OPHAC 36	Non déterminé	Non déterminé	Non déterminé	Subvention ANRU et Métropole au CCAS sur la phase d’émergence

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

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

## III.2 Le montage des projets en autopromotion

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

- **Le montage juridique en société d'attribution**

Les réflexions sur le statut juridique du projet sont engagées dès son origine. Après avoir tenté, sans succès, une approche de bailleurs sociaux pour porter l'opération en 2006, le groupe du Crêt de Roc opte pour développer son projet en autopromotion. Les habitants hésitent d'abord entre coopérative d'habitants, qui implique un statut d'occupation comme locataire, et société d'attribution, permettant d'aboutir à une occupation en jouissance plus proche de la propriété individuelle. Pour tenir compte des préoccupations des plus jeunes familles qui craignent de ne pouvoir se reloger en cas de déménagement dans une solution en coopérative, les Castors du Crêt de Roc optent dès 2007 pour une société d'attribution, ce qui les amènera à créer en 2011, sur conseil de leur notaire, une Société Civile Coopérative de Construction (SCCC).

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

Ce montage très innovant, et bien adapté à l'autopromotion puisqu'il permet de disposer d'une société commune pour porter la maîtrise d'ouvrage de l'opération puis la gestion tout en conservant un lien clair entre les apports des associés et leur logement, a suscité un certain nombre de difficultés dans sa mise en œuvre au Crêt de Roc, essentiellement liées à la méconnaissance de ce montage par les interlocuteurs du projet :

#### **Les difficultés de la société d'attribution. Extrait de la monographie du Crêt de Roc :**

L'habitat participatif ne fait pas partie du champ de connaissances du notaire. Devant les réticences du notaire, le groupe transforme le règlement intérieur qu'il avait rédigé en 2008, en charte.

Du côté de la banque, les négociations s'étaient sur 2012 et 2013. En effet, le niveau régional du Crédit Coopératif, bien que parfaitement au courant et soutenant le projet, ne parvient pas à imposer son point de vue au niveau national, celui-ci étant réticent pour avoir essuyé deux échecs précédemment. Cette réserve met en péril le projet, alors même que la demande de financement par les emprunts ne représente que 15% du budget. Le groupe insiste et, avec l'aide de l'association nationale Eco-Habitat Groupé, impose une rencontre de la banque avec l'architecte du projet pour éviter que le projet ne soit un simple refus de dossier. La banque accepte finalement, en imposant une garantie financière d'achèvement (GFA) qui coûtera 1,3% du projet.

En 2013, le groupe signe un compromis d'achat du foncier avec la SEDL. Il y a de nombreux allers-retours entre le notaire et la SEDL, la forme de structure juridique influant sur la nature du contrat signé avec les Castors du Crêt de Roc. Selon Hervé Ménard de la SEDL, ce deal exceptionnel entre les différents acteurs ne rentre pas dans le processus d'une opération classique et demande des dispositions hors norme.

(...)

[Après la création de la SCCC] le notaire refuse de concrétiser le lancement du projet, au motif qu'il manque un dernier foyer sur les 13 programmés, alors que le budget prévisionnel du projet est équilibré, sans avoir pu être mis en défaut en 8 ans. Ce logement, ne représentant que 4% du budget global, 6 foyers créent une indivision pour porter ce dernier logement, considérant que celui-ci pourra trouver acquéreur avant la livraison.

(...)

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

Souhaitons qu'à l'avenir, ce type de montage se popularisant, les difficultés liées spécifiquement à la méconnaissance de ce montage par les autres acteurs du projet s'atténueront et que des adaptations pourront être trouvées.

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

Outre les difficultés liées au montage juridique et financier, on relèvera que pour ce projet en autopromotion qui n'a pas bénéficié d'AMO externe, la tâche s'est avérée d'ampleur.

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

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

Les habitants acceptent le risque d'autopromotion car au sein du groupe certaines personnes ont des compétences utiles à apporter. En particulier, parmi les trois gérants qui assurent la phase chantier, l'un a eu des postes professionnels proches du maître d'ouvrage pour de grosses opérations, une autre possède une expérience en politique de la ville et rénovation urbaine sur le plan de l'accompagnement social. Ils sont tous les deux à la retraite, ce qui leur permet de consacrer un temps très important à l'opération.

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

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

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

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

### III.2.2 Chamarel-les-Barges, une coopérative d'habitants en autopromotion réussie

- **Le montage juridique en coopérative d'habitants**

Dès l'origine, le groupe fondateur souhaite créer son habitat *via* une coopérative d'habitants pour les valeurs qu'elle incarne à ses yeux : propriété collective, démocratie (découplage des apports financiers avec les pouvoirs de vote), non spéculation et logement abordable. La loi ALUR qui crée les coopératives d'habitants n'étant pas encore opérationnelle, le statut conseillé par Habicoop, AMO juridique du projet, est une Société par Actions Simplifiée Coopérative (SASC).

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

A – Les coopérateurs résidents. Ces parts correspondent à leurs apports initiaux.

B – Les investisseurs non-résident avec droits de vote limités à 20% du total.

C – Les investisseurs amis sans droit de vote.

H – Les parts sans droit de vote excepté un droit de véto en cas de volonté de modification du plafond de prix de cession tel que défini dans l'article 11. Cette part sociale est souscrite par la Fédération Française des Coopératives d'Habitants de manière à pouvoir garantir la non spéculation.

- **Le montage financier à Chamarel**

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

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

**Plan de financement Chamarel**

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

\*Le plan de financement initial a été monté sans tenir compte des subventions. Celles-ci permettent de faire passer l'autofinancement de 20% à 9,91%, permettant de générer une réserve importante dont l'utilisation est discutée actuellement par les coopérateurs. D'ores et déjà, les personnes ayant pris des parts au delà de 30 000€ ont été remboursées et le capital a été diminué d'autant.

Le montage financier repose essentiellement sur deux leviers :

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

Ce financement, accordé par le Crédit Agricole, implique cependant certaines difficultés de montage. La première, qui a été facilement surmontée avec l'appui des collectivités, est l'agrément de l'opération en PLS par le délégataire des aides à la pierre, en l'occurrence la Métropole qui soutient le projet. La seconde est plus technique, puisque comme tout financement en locatif social, le PLS doit être garanti par une collectivité (laquelle doit prendre cette décision par délibération), en l'occurrence la ville de Vaulx-en-Velin (pour 50%) et la Métropole (pour 50%). Cette garantie des collectivités doit cependant être contre-garantie par un organisme HLM qui s'engage à réintégrer les logements dans son patrimoine en cas de défaut de paiement de la coopérative. Le défaut du bailleur ALLIADE, initialement prévu dans le montage mais qui s'est retiré suite à l'annulation du Permis à Construire sur un terrain adjacent a demandé l'intervention de la commune pour impliquer un nouveau bailleur, Est Métropole Habitat, qui s'est mobilisé *in extremis* et un peu à contrecœur pour permettre au projet de voir le jour.

Un des sujets majeurs de risque pour cette coopérative a ainsi été l'obtention de la contre-garantie pour les prêts PLS. **Ne serait-il pas possible de faciliter l'accès au CGLLS (<http://www.cglls.fr/Garanties>) pour ces projets qui créent majoritairement des logements sociaux ? De cette façon il n'y aurait plus besoin d'impliquer les collectivités pour les cautions.**

Si l'essentiel des logements sont destinés à des habitants relevant du PLS (12 sur 16), il existe cependant dans ce type de montage une possibilité d'intégrer à la marge des personnes en dehors des plafonds de ressources, que ce soit parce qu'ils les dépassent (deux logements libres) ou parce qu'ils sont très en dessous.

Il vient d'être précisé que les logements libres relevaient d'une TVA à 20% et qu'ils avaient été financés grâce au prêt CARSAT. Les logements très sociaux ont eux été monté en équivalent PLAI, c'est-à-dire que les loyers sont au niveau PLAI mais que c'est la coopérative, et donc les autres coopérateurs, qui en assume le différentiel.

Par ailleurs, malgré un prix de sortie très compétitif de 1926 €/m<sup>2</sup> SDP, l'importance des espaces partagés à intégrer dans le budget d'opération rend l'équilibre financier difficile à tenir en s'en tenant aux loyers plafonnés. Pour compléter le financement, et grâce à la qualité de sociétaire de chacun des habitants, il est donc imaginé de compléter les loyers par une partie de redevance

capitalisable, en l'occurrence des comptes courants d'associés remboursables après 40 ans, soit à la fin du remboursement de l'emprunt principal. Le montant des loyers et des CCA est indiqué dans le tableau comparatif ci-dessus.

- **La gestion de l'autopromotion**

Contrairement au projet des Castors du Crêt de Roc, Chamarel se fait accompagner par deux AMO : Habicoop, qui accompagne le montage juridique et financier mais aussi l'élaboration du pré-programme, et un AMO technique qui assure la conduite d'opération. Par ailleurs, l'excellente collaboration développée avec le cabinet d'architecture Arkétype, avec lequel le programme est finalisé et qui animera les séances de conception participative avec une maquette 3D, est à souligner. Le groupe peut ainsi se focaliser sur le bon fonctionnement de son organisation interne. La forte implication de ses membres, à la fois retraités (c'est-à-dire ayant du temps) et militant permet une vraie rigueur dans le travail, ainsi que cet habitant en témoigne :

*« On savait que la fois d'après on allait avoir une réunion sur le thermique donc chacun potassait ses arguments personnels et puis à la réunion chacun exprimait ses arguments et puis après il y avait un vote s'il fallait ».*

Valérie Morel, accompagnatrice à Habicoop, complète ce témoignage :

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

Après la conception, le chantier se déroule dans de très bonnes conditions, s'appuyant sur des professionnels mais laissant aussi leur place aux habitants puisque deux représentants de Chamarel assistaient à toutes les réunions de chantier.

Au final, le projet Chamarel, a bénéficié d'une **certification H&E (Habitat et Environnement)** ; il est réalisé en ossature bois et isolant paille, et il a prévu la préadaptation de chaque logement au vieillissement. Avec un coût de construction de 1 508 653 € HT pour 1217m<sup>2</sup> de SDP, il réussit le tour de force de construire en banlieue lyonnaise pour 1240€ HT/m<sup>2</sup> SDP, ce qui en intégrant le foncier, les prestataires techniques, les taxes et assurances, les frais juridiques et financiers... permet de sortir un projet d'une grande qualité environnementale à 1926 €/m<sup>2</sup> SDP.

Lorsqu'un projet en autopromotion est bien mené et tient ses promesses, il est d'un rapport qualité prix imbattable, avec un niveau de participation citoyenne exceptionnel qui conduit à de très nombreux apprentissages.

### III.2.3 Les Habeilles : une première exploration juridique hasardeuse... qui se solde par un échec

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

- **L'intention initiale**

Très militant, le collectif des Habeilles refuse dès l'origine la spéculation immobilière sur le projet, et souhaite développer un montage en coopérative d'habitants à caractère social. Appuyé à l'origine

par l'AMO Toits de Choix, dont ils se séparent dès mars 2011 après seulement quelques mois de travail en commun, ils poursuivent seuls leur projet, initialement envisagé en autopromotion.

Fin 2012, le collectif entame un travail avec un architecte grenoblois spécialisé en architecture écologique avec structure bois afin de réaliser les premières esquisses. Plusieurs ateliers entre le collectif et l'architecte ont lieu et permettent de dresser une esquisse du projet.

Mais l'enjeu pour le groupe est d'abord de donner la possibilité aux gens du quartier de Saint-Mauront de s'intégrer pleinement en tant que futurs habitants au projet sans que le niveau de revenus constitue une barrière. Les logements doivent donc être accessibles aux ménages n'ayant pas nécessairement la capacité de devenir propriétaires. Le choix d'un habitat participatif en locatif social s'impose ainsi progressivement, impliquant de renoncer à l'autopromotion et de s'associer à un bailleur social.

- **Un montage en locatif social innovant au service d'une démarche très participative**

Grace au soutien de la Région PACA, qui s'implique dans le projet à partir de 2013, le PACT13 est mobilisé sur la base d'une convention de partenariat rédigée par le groupe. Celle-ci définit les modalités de fonctionnement du partenariat entre le collectif et le PACT qui intègrent une participation très forte du collectif dans les prises de décisions. La « *co-élaboration* », la « *co-conception* » sont citées à de nombreuses reprises dans le document reflétant la volonté du groupe d'être associé un maximum aux prises de décisions (techniques, programmatiques et financières) du projet. Par exemple, le collectif s'engage à « *co-élaborer par le biais d'une représentation de deux personnes de son choix et sous la direction de la maîtrise d'œuvre, le DCE* », de « *participer à la co-élaboration des documents financiers et/ou valider les documents proposés par la maîtrise d'ouvrage* » ou encore de « *partager la co-conception architecturale avec le PACT* » (extrait de la convention de partenariat). Il est ainsi prévu que toute l'opération se fasse « à livre ouvert », le budget d'opération étant partagé avec les habitants qui doivent être consultés pour la validation du budget. Ces modalités approuvées par le PACT à la signature de la convention marquent le début d'une relation partenariale entre le collectif et la maîtrise d'ouvrage basée sur une participation forte des habitants, preuve que le PACT semble être prêt à faire un « pas de côté » dans ses pratiques professionnelles pour participer à la réalisation de ce projet.

Le travail de conception avec l'architecte se poursuit ainsi sous la forme d'ateliers où le PACT est dorénavant présent. L'élaboration puis le processus de conception se déroulent dans une logique très participative. Dans un bilan de projet rédigé par le PACT en 2015 portant un regard sur le processus de développement du projet des Habelles, la responsable innovation du PACT13 qui suit ce projet évoque : « *Certes, nous avons passé beaucoup de temps à faire de la pédagogie mais elle est interactive et sert les professionnels, qui de fait, n'envisagerons plus la création de logement de manière exclusivement fonctionnelle. Il a été nécessaire de faire comprendre aux professionnels, tant du PACT que des instances réglementaires, que nous aurions à partager le pouvoir de décision, que la participation que chacun prône se situe exactement là, sur le partage, sur le fait de perdre et au final de transformer sa pratique professionnelle* ».

Au niveau du montage, le collectif des habitants souhaite se porter directement acquéreur du terrain auprès de l'EPFR PACA. La promesse de vente sur le terrain, dont le coût s'élève à 178.000€ est ainsi signée par deux membres du collectif début 2013. Ce terrain doit être rétrocédé au PACT13 sous la forme d'un bail à construction, de façon à lui permettre d'assurer la maîtrise d'ouvrage opérationnelle (financement, construction et gestion locative). Après la construction, il était prévu que le PACT13 établisse un contrat de location global pour les 12 logements locatifs sociaux et leurs locaux annexes à une future coopérative d'habitants à créer, qui devait se charger de sous-louer les logements aux habitants en obtenant un agrément d'intermédiation locative. Au terme du bail à construction, qui

coïncide avec la fin du remboursement des emprunts contractés par le PACT13, la coopérative d'habitants peut ainsi devenir pleinement propriétaire de l'ensemble immobilier.

Par ailleurs, le groupe souhaite conserver la maîtrise d'ouvrage en phase conception, le contrat avec l'architecte étant financé par l'association des habitants grâce à un cofinancement important de la Région PACA. Le permis de construire est ainsi déposé et obtenu au nom de l'association des habitants en 2014.

Mais en raison de l'incapacité financière des Habeilles à acheter le terrain à l'EPFR PACA, les acteurs du projet projettent de faire évoluer le montage et prévoient que la promesse de vente sur le terrain soit transférée au PACT13.

Par ailleurs, après une année d'exploration, l'hypothèse d'une coopérative d'habitants reprenant un bail de location global auprès du PACT13 pour ensuite sous-louer aux habitants est abandonnée au profit d'un montage locatif plus classique.

Suite à ces réajustements (en septembre 2014), le coût global du projet est estimé à 2,31 millions d'euros, avec un coût de 2848€ coût construction/m<sup>2</sup> SDP. Sur ce montant, 62% devait être assuré par des subventions : 600 000€ de la Région, 104 400€ de subvention pour le logement social, 300 000€ de Marseille Provence Métropole, 250 000€ de la Ville de Marseille et 400 000€ du département.

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

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

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

Le groupe se retrouve sans bailleur social, mais titulaire d'une promesse de vente sur son terrain et d'un permis de construire obtenu.

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

### III.2.4 L'essentiel à retenir

- **L'autopromotion permet une réelle possibilité d'expérimentation au niveau juridique.** Néanmoins, les deux formes juridiques qui débouchent dans les cas étudiés par cette étude, la coopérative d'habitants avec un montage développé par Habicoop et l'autopromotion en SCCC ont déjà été expérimentés dans d'autres contextes et sont bien repérés par la Coordin'action. L'innovation juridique complète envisagée par le projet des Habeilles, de surcroît développé sans AMO spécialisé, s'est elle révélée impossible à mettre en œuvre.

- **La performance peut réellement être au rendez-vous dans les projets en autopromotion**, avec comme à Chamarel un niveau de participation habitant très élevé et gratifiant, une qualité environnementale avérée et au final des coûts de sortie étonnamment compétitifs.
- Il faut cependant admettre que **le risque liée à cette innovation est aujourd'hui important pour ce mode opératoire**, impliquant des tâtonnements, parfois quelques crispations au sein du système d'acteurs et de manière générale des durées plus longues pour développer les projets.
- **Dans les trois projets *bottom up* étudiés dans cette étude, le niveau de subventions (publiques et privées) est sensiblement plus élevé que pour des opérations normales.** L'engagement et la persévérance des habitants, le niveau d'innovation, certaines spécificités des projets (innovation sociale, orientation senior, implication dans des quartiers où personne ne souhaite aller...) justifient pleinement cette implication financière exceptionnelle, mais elle implique néanmoins une réflexion sur les économies à imaginer pour envisager une réelle reproductibilité des projets.
- Ce souci de reproductibilité des projets et l'ambition d'apporter un réel progrès sociétal dans la manière de produire et vivre son habitat sont des motivations centrales pour tous les acteurs qui portent ces projets. **Ces motivations relèvent pleinement de la recherche d'utilité sociale, dont le sens peut être partagé avec tous les partenaires de ces projets**, ce qui explique le soutien parfois hors norme dont ils finissent par bénéficier.
- Très clairement, le projet Chamarel, qui n'a pas hésité à se faire accompagner par deux AMO spécialisés, est celui qui sort dans les meilleures conditions. Les deux autres projets regrettent l'absence d'un accompagnateur, et il nous **faut encore rappeler cette évidence que ce type de projet doit être accompagné par un AMO/AMU.**
- **Le seul projet en autopromotion visant l'accession sociale (Crêt de Roc) a pu largement bénéficier de toutes les aides prévues par l'ANRU** : TVA à 5,5%, prime ANRU de 10 000€/logement, report du coût du foncier à 10 ans. Il est cependant nécessaire **d'alléger les règles d'application de la TVA à 5,5% pour les accédants y ayant droit**, de manière à pouvoir en faire bénéficier la société d'attribution directement sans qu'il soit nécessaire aux habitants de se faire rembourser le différentiel de TVA après l'attribution des logements.

### III.3 L'innovation dans les projets en partenariat avec un organisme HLM

#### III.3.1 Les différents montages et financements utilisés par les organismes HLM

- **PSLA et accession ANRU à 5,5%**

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

#### **Le PSLA :**

« Le PSLA est un prêt conventionné consenti à un opérateur organisme HLM, SEM, promoteur privé... ) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs qui feront l'objet d'un contrat de location-accession.

Il permet de bénéficier du taux réduit de TVA de 5,5% et d'une exonération de TFPB de 15 ans.

Pour en bénéficier, l'opérateur doit signer une convention avec l'État et obtenir une décision d'agrément de l'État.

Une location-accession comporte deux phases :

- une phase locative, pendant laquelle le ménage verse une redevance constituée d'une part locative (correspondant à un loyer plafonné) et d'une part acquisitive (qui permet de constituer un apport personnel et viendra en déduction du prix de vente) ;

- une phase d'accession qui débute lorsque le ménage lève l'option d'achat sur le logement, le cas échéant, dans des conditions financières prévues dès l'origine.

Le PSLA est à l'origine un prêt au bailleur, qui peut être transféré au ménage en cas de levée d'option. »

*Site du Ministère de la Cohésion des Territoires*

**L'accession ANRU** est conditionnée aux mêmes plafonds de ressources que le PSLA et permet également de bénéficier d'une TVA à 5,5% et de certaines clauses de sécurisation, mais l'exonération de TFPB ne porte que sur deux ans et le mécanisme de financement par l'acquéreur est celui de la VEFA (vente en état futur d'achèvement), à savoir qu'il doit souscrire un emprunt au moment de la signature du contrat de réservation et répondre aux appels de fonds au fur et à mesure de la construction. Si financièrement ce dispositif paraît moins intéressant que le PSLA pour l'accédant, il est aussi moins risqué à mettre en œuvre pour l'organisme HLM et peut avoir son intérêt dans le contexte actuel car en faisant intervenir l'emprunt deux à trois ans avant le PSLA, il permet à l'acquéreur de bénéficier des taux d'intérêts actuels avantageux et de se prémunir contre une éventuelle suppression du PTZ.

On remarquera que si Coop Colette a monté toute son opération en PSLA, à la K-Bane, il a été laissé le choix aux habitants dont certains ont opté pour le PSLA et d'autres pour l'accession ANRU.

- **La SCIAPP, pour une accession très progressive à la propriété au Kremlin-Bicêtre**

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

La SCIAPP a pour but de permettre à des ménages modestes locataires de leur logement d'en devenir progressivement propriétaires, selon leur capacité financière.

Le ménage, sous réserve de relever du plafond de ressources PLUS, peut devenir propriétaire de son logement, au bout de quelques années, sur le principe de l'épargne, sans recourir au moindre crédit immobilier.

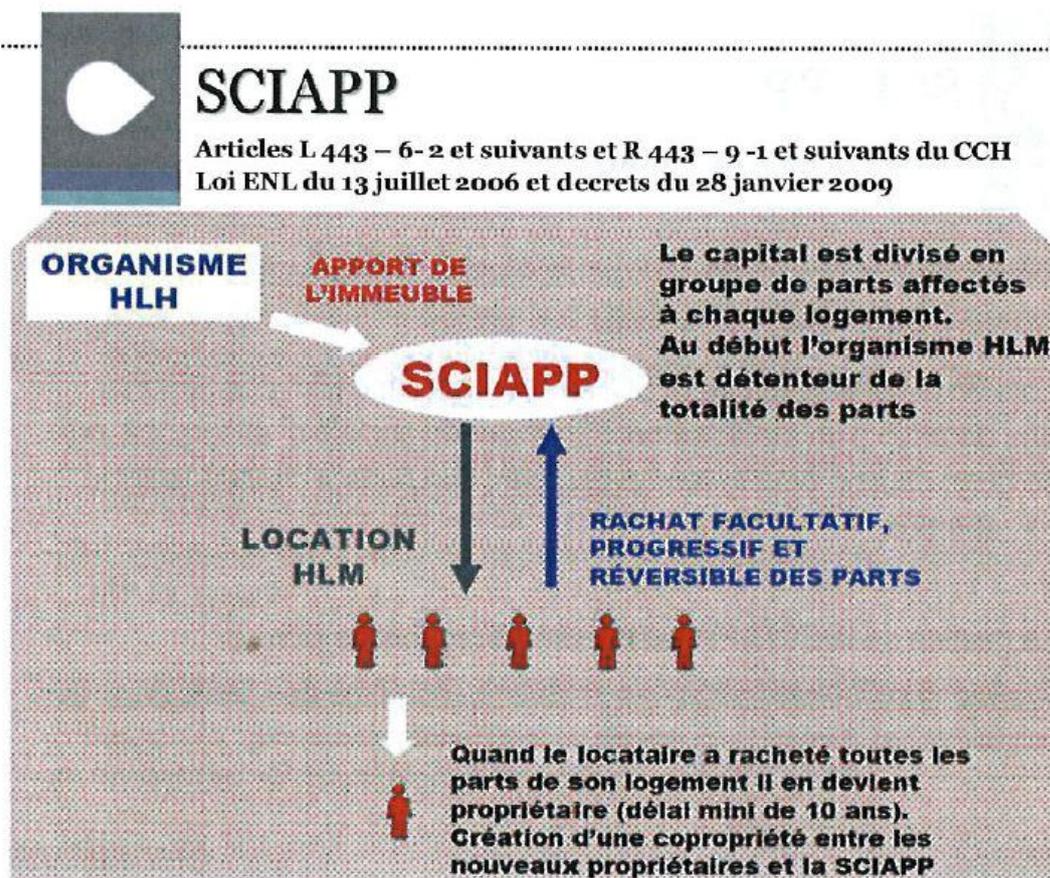
Ce montage repose sur le principe suivant :

Il est créé une SCIAPP dont sont associés l'organisme HLM, d'une part, qui apporte l'immeuble à la SCI et dont il assure la gérance, et les locataires de l'immeuble social qui détiennent à la création des parts représentant environ 2% de la valeur de leur logement.

Chaque lot divisible de parts représente un logement et ses locaux accessoires. Les logements sont loués aux ménages personnes physiques selon le régime locatif HLM (PLUS ou PLAI). Les locataires achètent à l'organisme HLM d'autres parts de la SCI par le règlement de leur redevance.

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

locataire associé peut revendre tout ou partie de ses parts à l'organisme HLM et il reste locataire de la SCIAPP.



Source : AR PACA-Corse Atelier « Accession sociale », document USH

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

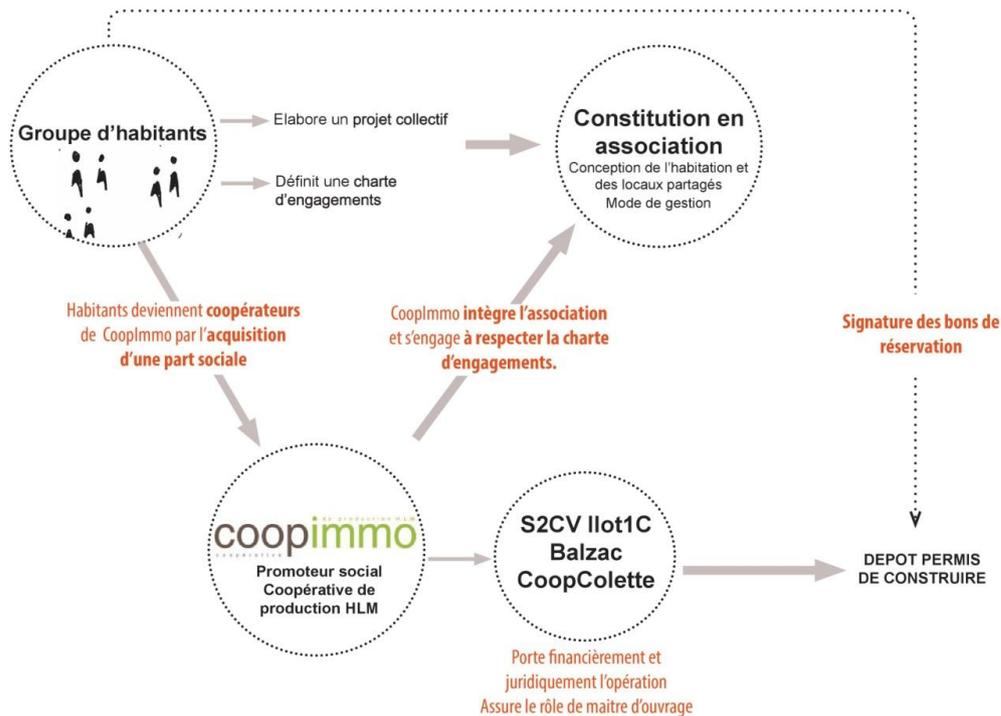
Le projet du Kremlin-Bicêtre étant encore en cours de faisabilité, il n'est pas possible d'apporter de retour d'expérience sur la mise en œuvre de cette solution innovante. Elle présente cependant le double avantage de pouvoir :

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

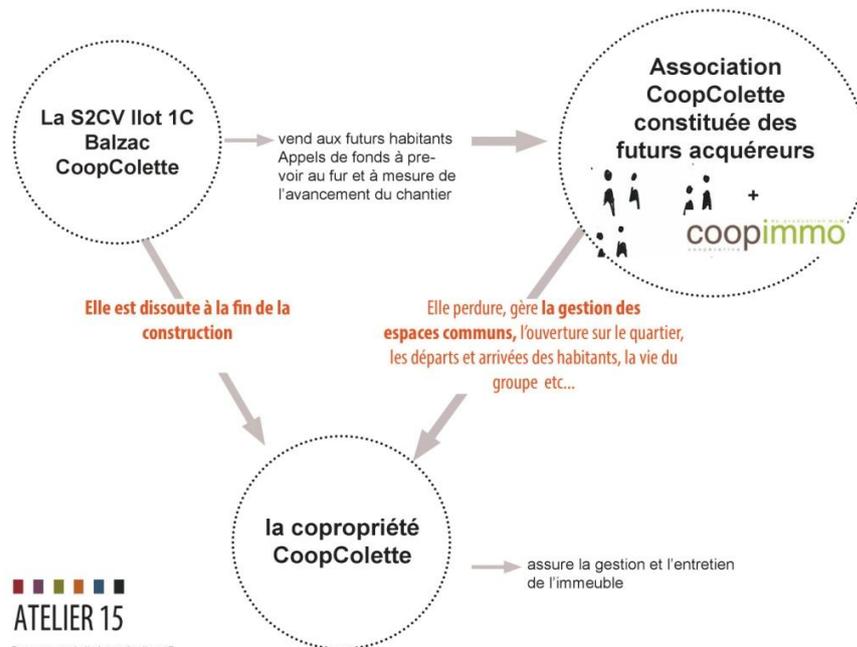
- **Le recours à une SCCV à Coop Colette**

A Vitry-sur-Seine, où l'objectif est de produire du PSLA, CoopImmo développe son opération avec une SCCV (Société Civile de Construction Vente), selon le principe suivant :

## Le montage juridique à Coop Colette en phase conception



## Le montage juridique à Coop Colette après la livraison des logements



Signalons que CoopImmo utilise presque systématiquement ce montage même pour les opérations classiques. La SCCV est détenue à 100 % par CoopImmo et IDF Habitat, son bailleur d'adossement. Ce mode opératoire qui n'est pas spécifique à l'habitat participatif, permet notamment d'isoler financièrement chaque opération.

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

Le seul projet intégralement développé en locatif social est celui des Habeilles, dans le quartier Saint-Mauront à Marseille, qui prévoit 8 PLAI et 4 PLUS. Ce programme, on l'a vu dans le chapitre ci-dessus, est envisagé depuis 2013, et il correspond à la fois à la philosophie et aux revenus des habitants engagés dans le projet. Or depuis 2015, les orientations de l'ANRU en faveur de la mixité sociale ont changé et se traduisent par une impossibilité de réaliser des logements sociaux PLAI et PLUS en zone ANRU et QPV. Le document d'instructions générales de programmation pour 2015 sur la ligne LLS-GDV du programme 135 qui conditionne le financement du locatif social est explicite :

**Annexe 1 à la lettre de notification des crédits sur la ligne LLS-GDV du programme 135 pour 2015**  
**Instructions générales de programmation pour 2015**

(...)

Enfin, sauf pour les opérations en PLS ou dans les cas prévus par la circulaire de programmation de 2006, les crédits du programme 135 ne doivent pas financer l'acquisition, la construction ou la démolition de logements sur le périmètre d'intervention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), c'est-à-dire les quartiers qui ont fait l'objet d'une convention au titre du programme national de rénovation urbaine (PNRU) ou ceux qui feront l'objet d'une convention au titre des projets de renouvellement urbain d'intérêt national ou régional (PRIN ou PRIR) du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

(...)

Pour les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) qui ne font ou ne feront pas l'objet d'une convention au titre de ces deux programmes PNRU ou NPNRU, s'agissant de quartiers généralement à forte proportion d'habitat social, il convient de rappeler que pour ne pas contrevenir à l'objectif de mixité sociale, il est impératif de les exclure des objectifs de développement de l'offre de logements sociaux, au risque d'annuler les efforts de diversification menés dans le cadre du PNRU.

(...)

Toutefois, dans les QPV comme dans les territoires de veille dès lors que le taux de logements sociaux y est supérieur à 35 %, des dérogations au principe de non mobilisation du programme 135 susvisée pourront donc être accordées par la DHUP, en distinguant les cas suivants :

- les quartiers comportant peu de logements locatifs sociaux mais une forte proportion de logements dégradés et/ou de logements sociaux de fait appartenant au parc privé. Dans ces quartiers, l'intervention du programme 135 peut s'avérer pertinente sous la forme d'opérations d'acquisition-amélioration, notamment de copropriétés dégradées, ou dans le cadre d'opération de construction d'une offre de logements sociaux pérennes ;
- (...)

Le projet des Habeilles a développé un nouveau partenariat avec la Coopérative HLM Grand Delta Habitat qui accepte de reprendre l'opération à l'invitation de la ville de Marseille, mais le projet est rattrapé par ces nouvelles orientations de l'ANRU.

Le quartier de Saint-Mauront se caractérise par un habitat privé très dégradé majoritairement constitué d'immeubles traditionnels appartenant à des propriétaires privés. Quelques immeubles d'habitat social et surtout de grandes copropriétés privées en difficulté ont été construits dans les années 30 et 50. Globalement, le logement social familial ne représente que 15,8% du total des logements du 3<sup>ème</sup> arrondissement (soit 3641 logements sociaux sur les 23 047 logements de l'arrondissement d'après les données INSEE 2013 / source : Atlas du Parc Locatif Social, AGAM 2015), soit un déficit manifeste au regard de la composition du quartier, qui explique le très grand nombre de logements « sociaux » privés de fait. Le contexte est donc radicalement différent des QPV

concentrant plus de 70% de logements sociaux et peut autoriser une demande de dérogation. Celle-ci est validée en comité de pilotage du projet et la Métropole Aix-Marseille-Provence, délégataire des aides à la pierre, adresse un courrier le 30 novembre 2017 au Ministre de la Cohésion des Territoires en ce sens.

Sans retour après une année d'attente interminable pour les habitants, un courrier de relance est à nouveau adressé le 30 novembre 2018 par la Métropole, cette fois directement au directeur de la DHUP. Au jour où sont écrites ces lignes (15/12/2018), et alors que le permis de construire, plusieurs fois prolongé, arrive à échéance en juin 2019, le projet est encore suspendu à la réponse du Ministère...

**Disons encore un mot sur la question des attributions**, point d'attention nécessaire pour les projets d'habitat participatif intégrant du logement social. En attente de dérogation, le seul projet qui aurait pu nous permettre un retour d'expérience n'est pas suffisamment avancé pour aller au-delà de ce qui a déjà été imaginé dans d'autres contextes, à savoir des **négociations bilatérales au cas par cas avec les différents réservataires**, puis **l'organisation d'une CAL de pré-attribution** permettant de vérifier l'éligibilité des candidats présentés par le collectif d'habitants et de **formaliser un accord officiel** pour leur attribuer un logement lors de la CAL officielle (sous réserve d'une nouvelle vérification de leur éligibilité), laquelle ne peut intervenir que quelques mois avant l'emménagement.

### III.3.2 Quelles adaptations de la méthodologie des organismes HLM pour intégrer les habitants ?

Le chapitre II.2 a présenté quels apprentissages et quelle organisation étaient nécessaires aux habitants pour prendre leur place dans un projet d'habitat participatif monté en partenariat avec un organisme HLM. Dans ce chapitre, nous souhaitons renverser la perspective pour observer les implications méthodologiques de l'habitat participatif du point de vue des bailleurs sociaux. En l'occurrence, ceux-ci peuvent avoir à se positionner par rapport aux deux types d'approche qui ont pu être observés :

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

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

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

(élaborée sur proposition du groupe d'habitants après deux ans de partenariat et qui restait encore à signer en décembre 2018) précise notamment que Grand Delta Habitat s'engage à :

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

« 4. Associer le collectif d'habitants à la conception participative avec la maîtrise d'œuvre sur les différentes phases (APS, APD, PRO), devant aboutir au DCE, en tenant compte des équilibres financiers de l'opération et dans un dialogue entre les objectifs du collectif et les préconisations du cahier des charges de Grand Delta Habitat.

(...)

7. Dans une démarche d'intelligence collective au service d'un projet d'innovation sociale explorant la possibilité d'un vrai partenariat entre organisme HLM et futurs habitants, et dans le respect des équilibres financiers de l'opération, associer le collectif d'habitants à l'élaboration des plans de financement de l'opération incluant le bilan d'exploitation, les montants prévisionnels des loyers et les prévisions de charges récupérables. »

Dans cette configuration, l'organisme HLM doit aider à la structuration d'une maîtrise d'usage et reconnaître les habitants dans leur rôle de co-concepteur des logements - comme dans les projets *top down* -, mais il doit également s'attacher rapidement à co-construire un cadre avec les habitants permettant de clarifier les rôles et responsabilités de chacun, ceci afin d'innover tout en assurant la sortie de l'opération (et ce dans un cadre partenarial qui implique généralement de nombreux autres acteurs à commencer par les collectivités). Ce type d'exploration, sans doute très fructueuse si elle est menée en bonne intelligence – notamment au regard des potentialités de nouvelles ressources qui resteraient inaccessibles pour une opération plus classique -, comporte également des risques, comme cela a été évoqué à travers la relation avortée entre le collectif des Habeilles et le PACT13 (chap. II.1.3 et III.2.3), relation qui est aujourd'hui également assez tendue avec le nouveau maître d'ouvrage Grand Delta Habitat.

Listons ici quelques sources d'incompréhensions :

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

passer avec eux pour en expliquer les subtilités, est en revanche souvent excessive si la crainte est de ne pas tenir l'équilibre financier du projet dont les habitants comprennent très rapidement l'enjeu.

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

### III.3.3 L'essentiel à retenir

- **En zone ANRU, la mobilisation des dispositifs classiques d'accèsion sociale, PSLA et accèsion ANRU, ne pose pas de problème particulier dans les projets d'habitat participatif.** Lorsqu'on leur a laissé le choix entre les deux dispositifs, la plupart des habitants ont opté pour le PSLA.
- Depuis les instructions générales de programmation d'utilisation des crédits de l'Etat pour le logement social de 2015 (ligne 135), **il est en revanche difficile de produire de l'habitat participatif en logement social (PLUS et PLAI) en zone ANRU ou QPV**, alors que celui-ci **est indispensable pour créer de la mixité au sein même des projets** et que l'intégration des populations les moins aisées des quartiers populaires pourrait permettre **d'avancer sur le chemin d'un droit à l'habitat participatif pour tous**. La seule demande de dérogation ayant pu être observée dans le cadre de cette étude (à Marseille) n'a pas encore été obtenue, ceci plus d'un an après le courrier officiel adressé par la Métropole d'Aix Marseille Provence au Ministère. On notera cependant que le projet Chamarel a échappé à cette difficulté car les coopératives d'habitants sont montées en PLS, qui ne sont pas soumises à cette restriction.
- Pour palier à cette difficulté, **les organismes HLM peuvent innover juridiquement et financièrement en créant une SCIAPP**, qui permet une accèsion progressive (et réversible) à la propriété sur la base d'un montage en locatif social (PLUS et PLAI) accolé à l'achat de parts sociales pouvant s'étaler sur 40 ans. **Ce dispositif, considéré comme de l'accèsion, n'est pas soumis à l'obligation des commissions d'attribution et permet de proposer des solutions financièrement accessibles à des ménages modestes** ne disposant pas d'apport personnel et non éligibles à un emprunt bancaire.
- **Construire une relation partenariale sur une opération de logements sociaux entre habitants et organismes HLM ne va pas de soi** et implique un changement des habitudes dans la méthodologie de travail. L'une des difficultés vient de ce que le « partenaire habitant » se construit tout au long du projet : si au démarrage, l'enjeu est de rassembler des candidats et de les organiser en collectif acceptant de jouer le jeu de la participation, dès que celui-ci prend confiance en lui, **ses aspirations vont souvent au-delà des attentes et la maîtrise d'usage peut souhaiter évoluer en co-maitrise d'ouvrage**, pesant également sur les décisions structurant l'économie du projet. Ce cas de figure est particulièrement vrai dans les projets *bottom up*, initiés par les habitants.
- **Tous les projets font ainsi apparaître la nécessité de recourir à une AMU (assistance à maîtrise d'usage) pour accompagner le groupe** dans son apprentissage du projet et permettre une participation efficace des habitants d'une part, **mais aussi à une AMO (assistance à maîtrise d'ouvrage) pour accompagner l'organisme HLM** dans ses souhaits d'innovation et sa relation partenariale avec le groupe d'autre part.

## IV. L'habitat participatif dans son quartier : quelle perméabilité des logiques participatives ?

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

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

### IV.1 Un volontarisme des habitants pour créer du lien avec le quartier

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

#### IV.1.1 Recruter des habitants du quartier

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

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

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

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

Ce collectif d'habitants, dont les valeurs s'inscrivent dans la logique de la Transition en visant le réinvestissement de la ville sans empiéter sur les surfaces agricoles, marque le retour de classes

moyennes diplômées qui apportent une réelle mixité sociale au quartier. Il n'a cependant pas d'ambition de mixité en interne.

A Marseille, il a déjà été vu (chap. II.1.1) comment **le projet des Habelles** a également été initié par des classes moyennes militantes qui se sont retrouvées au sein de l'association Habitat Groupé Marseille en 2008. Aucun membre du groupe initial ne réside dans le quartier de Saint-Mauront mais beaucoup sont engagés dans des réseaux associatifs du 3<sup>ème</sup> arrondissement. Les motivations du collectif, en phase avec certaines problématiques très marseillaises, s'inscrivent cette fois dans la question du droit à un logement décent pour tous et le rejet de la spéculation. Cette orientation se retrouve dans le souhait très fort de s'ouvrir au quartier. Mais malgré plusieurs permanences et activités, les habitants de Saint-Mauront marquent un intérêt poli mais semble-t-il assez limité au projet. A partir de 2013 et jusqu'en 2018, une nouvelle recrue, à la fois diplômé, originaire de la migration et acteur associatif investi, va tenir des permanences chaque semaine à la Maison Pour Tous dans le quartier de Saint-Mauront, ce qui permet de rééquilibrer le collectif en intégrant de futurs habitants au profil beaucoup plus populaire. Au final, le groupe a une mixité interne sociale et culturelle très forte (5 habitants sur 10 sont originaires du quartier) et rassemble six origines différentes.

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

#### L'essentiel à retenir :

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

#### IV.1.2 Mener des actions collectives en direction du quartier

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

**Au Crêt de Roc**, un collectif constitué sur le quartier autour de la problématique des « espaces publics délaissés » met en place plusieurs initiatives de « jardins partagés éphémères », qui permettent de nettoyer et d'aménager plusieurs friches à partir de matériaux de récupération et avec la participation active des habitants du quartier. Une fois en place, ces jardins sont utilisés comme outils pédagogiques par les écoles et le collège du quartier. L'un de ces jardins, « le Jardin de la Libellule » est créé sur une partie de la parcelle des « Castors du Crêt de Roc », et y restera 2 ans, jusqu'au démarrage du chantier. En retour, les Castors s'inspirent, pour la réalisation de leurs espaces extérieurs, de la méthode très économique de « l'autoréalisation accompagnée » qui a été mise en œuvre pour la réalisation des jardins éphémères, en travaillant aux côtés du paysagiste embauché pour les espaces extérieurs.

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

La première année est un peu difficile dans l'espace public, les dealers voulant garder leur territoire. Quelques dégradations ont lieu (jeux d'enfants dégradés, poubelles, mobylette et camionnette incendiées...). Des aménagements adaptés doivent être réalisés, notamment au niveau de la sécurité de l'immeuble : l'ensemble du site est fermé sur la rue, le portail sur rue est équipé d'une serrure électrique commandée par interphone depuis les appartements. Cette période peut être perçue comme une lutte de pouvoir entre les réseaux du quartier et les nouvelles familles installées. Les 13 logements du groupe s'avèrent un peu insuffisants dans cette confrontation, et la livraison à proximité des Castors de 27 logements locatifs de la Foncière Logement marquera une bascule quasi instantanée qui permet d'atteindre une masse critique, et de voir le quartier s'apaiser.

**Pour Chamarel**, La localisation dans un QPV a été un hasard, au moins pour le groupe. Une des premières rencontres avec l'équipe QPV s'est faite lors des rencontres « État des lieux croisés, diagnostic en marchant », qui rassemblent des résidents, des bailleurs, le service de l'urbanisme. Chamarel participe à ces rencontres depuis le début et une visite a été organisée pendant le chantier.

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

En fait, composé pour une grande part d'enseignants retraités, le collectif a surtout concentré ses efforts sur des projets partenariaux menés avec des structures éducatives : au début du projet le groupe a ainsi sollicité l'ENSAL permettant de travailler pendant deux ans avec des étudiants en architecture. L'école élémentaire du quartier a passé beaucoup de temps avec le groupe notamment sur la question de l'isolation paille. Des enfants de l'école étaient présents à la pose de la 1ère botte de paille. Ils ont visité le chantier en cours de construction. Cette collaboration a donné lieu à la sortie d'une brochure écrite par les enfants qui revisite l'histoire des 3 petits cochons et du grand méchant loup à la lumière des informations sur la solidité de la paille. Le lycée Doisneau de Vaulx-en-Velin a également mené une étude avec une classe de STI sur l'isolation qui a fait partie du travail présenté au Bac par certains des élèves. Si les contacts avec les adultes du quartier ont été assez peu nombreux, les habitants pensent que la connaissance de leur projet s'est fait surtout par le biais des enfants.

**Le collectif des Habeilles** n'est pas encore installé dans ses futurs logements, mais il est prévu dans le programme une salle en rez-de-chaussée qui sera louée à un prix modeste à l'association des habitants, permettant une ouverture d'activités relevant de l'économie sociale et solidaire vers le quartier (AMAP, bureaux de co-working, atelier de réparation de vélo et petite mécanique, rencontre des métiers, etc.), même si à ce stade de développement le projet d'occupation concret reste encore à préciser. Par ailleurs, le groupe s'inscrit déjà largement dans le réseau des acteurs du quartier de Saint-Mauront et s'implique localement à travers de multiples formes de participation (cours de théâtre, interventions de théâtre forum, cours de couture). Il participe chaque année à la fête des associations de Bellevue/Saint-Mauront, ainsi qu'à plusieurs activités socioculturelles organisées par différents acteurs du quartier. Le collectif est présent au Comité de Gestion de Bellevue/Saint-Mauront organisé par le CUCS et composé de tous les acteurs socioculturels engagés dans le quartier. L'association Habitat Groupé 13, qui poursuit sa mission de promotion de l'habitat participatif dans le département, organise chaque deux mois des rencontres de l'habitat participatif auxquelles participent régulièrement les Habeilles.

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

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

#### **L'essentiel à retenir :**

La volonté d'implication des groupes d'habitat participatif est donc absolument sans équivoque, et prend des formes variées selon la personnalité et l'histoire du collectif. S'il y a une idée fautive à laquelle il faut définitivement tordre le cou, c'est bien que ce type de projet serait autocentré et privilégierait un entre-soi sans volonté de liens avec l'extérieur. Bien au contraire, on sent qu'**avant même leur installation, les futurs habitants recherchent activement une implication forte dans la vie de leur quartier et s'engagent dans l'animation de sa vie collective** : tout se passe comme si la mise en œuvre d'une citoyenneté collective pour créer son propre logement avait des répercussions sur l'identité globale des personnes engagées dans ce type de démarches, et qu'elle permettait de développer par la même occasion ses autres engagements citoyens : dans tous les aspects de sa vie sans doute et au moins en direction du quartier assurément.

**Cette recherche d'implication intervient dans des contextes souvent difficiles, où il n'est pas toujours évident de construire du lien avec des milieux sociaux très fragmentés.** Il faudra bien entendu mesurer les impacts de cette implication sur la durée. Mais sans faire preuve d'un idéalisme béat, gageons que ces énergies citoyennes engagées à l'horizontale (par des habitants pour des habitants) auront davantage de répercussions positives pour le quartier que les projets sociaux plus verticaux et parfois déconsidérés engagés par les institutions.

## IV.2 Une image positive des projets sur leur quartier et des effets d'entraînement pour d'autres projets participatifs

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

**A Saint Etienne**, selon RV, habitant et militant du quartier, les voisins reconnaissent que ce projet est valorisant pour le Crêt de Roc. La Coopérative, avec ses 13 logements, a véhiculé une image emblématique bien plus importante que la centaine de logements réhabilités sur le même périmètre. La réussite de ce projet, qui est la première opération à sortir dans un contexte de crise de la ZAC ou de nombreuses opérations immobilières ont été annulées suite à l'effondrement durable des prix immobiliers, a permis aux constructeurs plus classiques de revenir progressivement et a eu un effet très positif sur les interlocuteurs institutionnels, ainsi :

- La position des salariés de l'ANRU a évolué au fil du projet. Réticents au début, ils sont devenus favorables au fil du temps, au point de demander conseil au groupe sur un projet similaire.
- Du côté des interlocuteurs du service urbanisme de la ville, leur réceptivité s'est améliorée au fil de la concrétisation du projet. Le dernier interlocuteur de la ville a d'ailleurs sollicité les cogérants de la coopérative en tant que conseil pour réitérer ce genre d'opération sur un autre quartier de la ville, sur un terrain délaissé par les promoteurs.
- Du côté de l'aménageur (SEDL), le constat est fait que faire rentrer ce projet dans le cadre financier et juridique a été complexe, l'aménageur devant se montrer beaucoup plus souple avec une maîtrise d'ouvrage aussi atypique, tout en cherchant à être plus précis sur le sujet du montage coopératif. Néanmoins, il est envisagé de faire une nouvelle opération sur le terrain à côté, ce qui présentera moins de contraintes, ces dernières étant intégrées, et sera plus efficace, avec une meilleure connaissance des implications financières et un cahier des charges plus précis.
- En 2016, des appels d'offres publics pour des habitats participatifs sont en cours de préparation sur Saint-Etienne, procédure qui n'existait pas lors du lancement de ce projet en 2008.

**A Vaulx-en-Velin**, le quartier des Barges est divisé entre la partie en locatif social et une partie plus résidentielle composée de maisons individuelles et ayant fait l'objet de projets d'accession social. Le projet **Chamarel** est localisé entre les deux. L'animateur de l'association Valdocco, LM, qui appui la mise en place de jardins partagés, indique que le projet est logiquement perçu plus du côté des propriétaires sans doute parce que les coopérateurs ont un pouvoir de décision à la fois opérationnel et financier que les locataires n'ont pas. Le noyau d'origine du groupe avait soit travaillé soit vécu à Vaulx-en-Velin depuis longtemps, ce qui facilite les rapports sociaux avec le voisinage et atténue les éphémères d'incivilités urbaines dont le quartier n'est pas exempt.

Pour la commune, c'est une réalisation novatrice qui a mobilisé plus de 500 visiteurs depuis l'installation des coopérateurs, majoritairement extérieurs à la commune, et qui lui permet d'être plus souvent citée positivement par les médias. La Maire apprécie beaucoup l'image positive que ce projet donne de sa commune.

Le projet est postérieur à la convention ANRU 1 et n'y apparaît donc pas. Mais actuellement, la conception de la future convention ANRU 2, centrée sur la rénovation du « Grand Mas », pourrait laisser une place à du logement participatif, éventuellement coopératif.

**A Vitry**, « ce n'est pas uniquement le projet **Coop Colette** qui a changé l'image du quartier, mais toute l'opération ANRU. C'est le jour et la nuit ! Bien sûr Coop Colette y est pour quelque chose, notamment en termes de mixité. De plus, le projet a fait parler de lui, il y a eu des articles dans la presse. Les habitants qui sont restés dans le projet ont aujourd'hui un sentiment de fierté » affirme M. Ernisse, élu à la Ville de Vitry-sur-Seine. Rappelons que le groupe ne comprend que 6 logements sur un

programme de 26 logements mais qu'il a noué d'excellentes relations avec ses voisins n'ayant pas suivi la démarche participative, à qui ils ont décidé d'ouvrir leurs parties communes qui seront dorénavant gérées ensemble. En phase habitation, la participation des habitants s'étend et se vit désormais à l'échelle de tout l'immeuble (cf. II.2.1).

Même le projet d'habitat participatif initié à **Châteauroux**, qui semble pourtant mal engagé dans le quartier Saint Jean – Saint Jacques, s'inscrit dans la continuité pour les acteurs institutionnels, puisque ce mode de faire est au cœur de la nouvelle programmation PNRU 2 et que le projet y est reconduit sur un nouveau terrain qui reste à identifier.

### **IV.3 Quel impact à moyen terme des démarches d'habitat participatif en quartier politique de la ville ?**

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

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

Un peu plus de 12 ans après le lancement de l'idée, la « labellisation en écoquartier » de Desjoyaux en est à l'étape 2. La Ville vient de postuler à l'étape 3 sur un total de 4 (qui correspond à la fin du programme : l'évaluation se déroule au bout de deux années après la livraison complète et l'emménagement des habitants). Le fait d'avoir un programme en participatif et qui va vers le passif, sans être labellisé pour des questions de coûts d'opération, sert bien entendu cette démarche d'écoquartier.

Sur le quartier, le collectif militant qui s'était mobilisé sur les espaces publics propose à l'EPA (Établissement Public d'Aménagement de Saint-Étienne) un projet d'appropriation des espaces publics par les habitants, sur la base des expériences accumulées depuis 2011. Une première intervention est mise en place en 2015 dans une petite rue très dégradée du quartier, le « Passage Jean de la Fontaine ».

Ainsi, ces créations de jardins partagés initiées par les associations locales et non programmées par les urbanistes a eu un effet extrêmement positif sur le quartier et a pu être pérennisé et acté. Des jardins partagés sont désormais prévus dans l'aménagement du quartier pour permettre aux habitants de prendre possession pacifiquement du territoire. La Ville de Saint-Etienne souhaite conserver la complémentarité avec les habitants pour porter la fin du projet de l'écoquartier, par exemple s'assurer de la vitalité des jardins partagés.

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

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

### **L'habitat participatif au service de quels enjeux ?**

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

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

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

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

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

Enfin, on savait déjà que l'habitat participatif présentait beaucoup d'attrait pour les seniors, qui de manière générale fournissent les gros bataillons des groupes d'habitants en France. De ce point de vue, l'implantation en QPV est contrastée : le projet Chamarel, qui ne concerne que des personnes ayant dépassé l'âge de la retraite, s'implante sans difficulté à Vaulx-en-Velin, mais ses promoteurs reconnaissent qu'ils ont découverts le zonage en QPV après s'être engagé sur l'achat du terrain, celui-ci n'ayant pas été un frein. En revanche, le groupe de seniors (plutôt issu de la classe moyenne) qui s'est constitué à Châteauroux ne souhaite pas s'implanter dans le quartier Saint Jean – Saint Jacques, jugé trop difficile et excentré, et recherche un terrain en centre-ville.

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

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

*fête des voisins* ». *On est très content, c'est un nouveau départ* » assure également une habitante de Coop Colette à Vitry-sur-Seine.

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

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

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

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

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

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

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

	<b>Performance environnementale</b>	<b>Coût des projets</b>
<b>Les Castors du Crêt de Roc</b> Saint-Etienne Autopromotion	++++ Immeuble presque passif réalisé à 95% en bois, cuve de récup des eaux de pluie Pas de labellisation pour économie	Prix de revient SDP (hors sub) : 2480 € TTC Prix final m <sup>2</sup> SHAB (avec sub) : 2885 € TTC espaces communs inclus
<b>Chamarel</b> Vaulx-en-Velin Autopromotion	++++ Construction bois-paille Labellisation H&E Logements adaptables pour vieillissement	Prix de revient SDP (hors sub) : 1926 € TTC/m <sup>2</sup> Coût travaux SDP : 1240 € HT/m <sup>2</sup>
<b>Les Habeilles</b> Saint-Mauront MOA GDH	+++ => ++ Permis déposé par le groupe en bois et isolation en fibres de bois => reprise du PC par GDH et construction béton probable pour réduire les coûts (faisabilité en cours).	Prix de revient SDP (hors sub) : Projet PACT13 : 2848€/m <sup>2</sup> TTC (TVA à 5,5%) Projet GDH : 2500€/m <sup>2</sup> TTC (TVA à 10%)
<b>Coop Colette</b> Vitry-sur-Seine MOA Cooplmmo	+++ Construction bois-béton, architecture bioclimatique (logements traversant)	Prix de vente : 3080€ TTC/m <sup>2</sup> SHAB PSLA : Zone A
<b>La K-Bane</b> Kremlin-Bicêtre MO ARCADE	+++ RT2012 - 20% Construction Béton Toiture végétalisée Panneaux solaires thermiques	Prix de vente : 3900€ TTC /m <sup>2</sup> SHAB pour les PSLA et 3170€ TTC pour les SCIAPP PSLA : Zone A bis
<b>Châteauroux</b>	Non déterminé	Non déterminé

Cette performance écologique est tout à fait compatible avec une véritable efficacité économique, notamment pour les projets développés en autopromotion. La coopérative d'habitants Chamarel atteint ainsi un coût de réalisation de **1926 € TTC / m<sup>2</sup> SDP**, pour un coût de construction de 1240€ HT/m<sup>2</sup> SDP, soit un coût travaux bien maîtrisé et de substantielles économies réalisées sur les frais de maîtrise d'ouvrage par rapport à des maîtres d'ouvrage professionnels, pour une construction en bois-paille intégrant également une préadaptation des logements au vieillissement de ses occupants. Avec un peu moins de 2480€ TTC /m<sup>2</sup> SDP pour une construction très qualitative, les Castors du Crêt de Roc atteignent également des niveaux de coût tout à fait compétitifs.

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

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

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

Au Kremlin-Bicêtre :

- *Un des sujets les plus difficiles est aussi en interne aujourd'hui : faire comprendre que nos métiers se décalent. La difficulté est que l'Habitat Participatif est encore assez peu connu par le personnel et cela met du temps à « s'intégrer ». Mais c'est le rôle du logement social d'inventer, de prendre des risques et d'être sur le temps long. », Marianne Picard, directrice générale de KB Habitat.*

#### A Marseille :

- *Christine Charnay, du PACT13, évoque : « Certes, nous avons passé beaucoup de temps à faire de la pédagogie mais elle est interactive et sert les professionnels, qui de fait, n'envisagerons plus la création de logement de manière exclusivement fonctionnelle. Il a été nécessaire de faire comprendre aux professionnels, tant du PACT que des instances réglementaires, que nous aurions à partager le pouvoir de décision, que la participation que chacun prône se situe exactement là, sur le partage, sur le fait de perdre et au final de transformer sa pratique professionnelle ».*

#### A Vitry-sur-Seine :

- *« Dans ce contexte de rénovation urbaine, le projet Coop Colette, de par les processus qu'il a engagés, est venu rétablir un réel dialogue entre professionnels, institutions et habitants. L'ensemble des acteurs engagés dans le projet a ainsi perçu, dans ces temps d'échange, une réelle opportunité de faire évoluer les pratiques professionnelles. Il en ressort une forte satisfaction tant sur le processus de travail que sur le projet en lui-même. », Estelle Gourvennec, Atelier 15.*

### Les principaux enseignements de cette étude

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

- **De multiples acteurs associés**

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

- le rôle des collectivités et de l'aménageur s'il y en a un, qui sont souvent à l'initiative et toujours en accompagnement bienveillant ; quatre projets sur six s'inscrivent clairement dès le départ dans la politique de rénovation urbaine (à Saint-Etienne, Vitry, au Kremlin-Bicêtre et à Châteauroux) et tous les fonciers des projets étudiés sont d'origine publics, ce qui permet de disposer du temps nécessaire à leur développement. Un soutien politique paraît donc la première condition indispensable à la réussite de ce type de projet.
- Des organismes HLM sont impliqués d'une façon ou d'une autre dans cinq projets sur six, sous différentes formes : en assurant la maîtrise d'ouvrage sur la construction (trois projets), en proposant de l'accession sociale (deux projets), du locatif social (un projet), une SCIAPP (un projet), ou encore en apportant une garantie pour le financement d'une coopérative d'habitants (un projet). Cet engagement de leur part, s'il démarre généralement de la sollicitation des collectivités, doit rencontrer un écho et trouver du sens au sein des équipes chargées de mettre en œuvre le projet, qui sont davantage sollicitées dans l'habitat participatif que sur des projets plus classiques.
- Le rôle des acteurs locaux de proximité pour informer les habitants du quartier est également à souligner, même si leur mobilisation n'a pas été une réussite sur tous les projets (Châteauroux). Les quelques difficultés relevées révèlent l'importance d'anticiper leur

implication en leur apportant suffisamment d'information au préalable et en leur proposant un interlocuteur dédié.

- La mobilisation des dispositifs financiers spécifiques de l'ANRU a été effective lorsque elle a été sollicitée par les projets : accession ANRU à 5,5% (Kremlin-Bicêtre), y compris pour de l'autopromotion (Saint-Etienne), prime ANRU de 10 000€ par logement à Saint-Etienne, subvention ANRU pour l'amorçage de projet à Châteauroux.
- Enfin, constatons que l'Etat reste encore assez distant sur le suivi de ce type de projet : si les DDT sont associées par intermittence aux discussions partenariales dans quatre projets sur six, aucune des monographies ne relève qu'elles y jouent un rôle majeur. Par ailleurs, le projet Place des Habeilles à Marseille qui sollicite une dérogation pour réaliser son opération en locatif social est toujours en attente de réponse plus d'une année après le premier courrier envoyé par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence au Ministère, ce malgré des relances restées lettres mortes.

- **Une logique de projet plutôt qu'une gestion par dispositif**

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

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

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

- Associer les acteurs impliqués sur le projet au sein d'un comité de pilotage dont le rôle est à la fois de partager la compréhension et les informations sur le projet et d'impliquer un maximum d'acteurs dans la recherche et l'acceptation de solutions innovantes.
- Elaborer dès que possible un document cadre présentant les objectifs du projet, le système d'acteurs (en précisant notamment la place des habitants) et les conditions de faisabilité de l'opération. Ce document, qui peut être rédigé par l'AMO du projet, est un document évolutif et non contractuel destiné à être partagé au sein du COPIL et avec les habitants, et qui doit notamment identifier et baliser les zones de risque.

- **Quels habitants pour quelles motivations ?**

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

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

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

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

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

- **Travailler avec des habitants : le rôle des accompagnateurs**

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

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

ressenti d'avoir également un accompagnement externe, d'ailleurs en cours de recrutement sur le projet des Habeilles.

Le rôle des accompagnateurs paraît ainsi essentiel à un double titre :

- comme Assistants à Maitrise d'Usage auprès du collectif d'habitants pour les projets *top down* : pour l'aider à se constituer, lui permettre de s'organiser en « mode projet » – notamment dans sa manière de prendre des décisions –, lui apprendre ce qu'il faut connaître d'une opération immobilière et du fonctionnement de ses partenaires pour qu'il puisse trouver sa place, enfin pour animer la phase de conception participative en lien avec la maîtrise d'œuvre,
- et comme Assistant à Maitrise d'Ouvrage, auprès des habitants s'il s'agit d'autopromotion ou d'un organisme HLM (et de l'ensemble du système d'acteurs) sinon. Dans ce second cas, le rôle d'un AMO pourra éventuellement être technique comme le font la SCIC Faire Ville pour diffuser le modèle de la SCIAPP auprès de l'Office KB Habitat ou Habicoop pour développer les coopératives d'habitants, mais il consistera surtout à accompagner le pilotage du système d'acteurs pour apporter de la fluidité, en se déplaçant des uns aux autres afin que l'information circule facilement. L'enjeu est également pédagogique en ce qu'il doit permettre à chacun d'évoluer dans sa posture pour anticiper les possibles blocages et accueillir les multiples innovations contenues dans ces projets.

A ce titre, il est particulièrement intéressant de suivre les jeux de posture sur le projet des Habeilles à Marseille, où le groupe d'habitants initiateur de la démarche et positionné à l'origine sur la maîtrise d'ouvrage du projet doit se déplacer pour inviter un organisme HLM à assurer ce rôle, lequel s'attendait sans doute à intégrer une maîtrise d'usage dans sa manière de travailler mais pas forcément à voir celle-ci revendiquer également une forme de co-maitrise d'ouvrage, notamment pour partager toutes les décisions financières et techniques. Il n'est pas étonnant qu'en l'absence de régulation extérieure et de clarification des règles du jeu, cette situation génère certaines tensions, encore exacerbées par les craintes (tant des habitants que du bailleur social) sur la possibilité d'obtenir la dérogation de l'Etat permettant de faire du logement locatif social en zone ANRU.

- **Une diversité des montages juridiques et financiers et quelques freins qui restent à lever**

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

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

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

- autoriser les sociétés d'attribution dont les sociétaires sont sous les plafonds de ressource à bénéficier directement de la TVA à 5,5% (cf. p. 55 et 61),
- permettre aux coopératives qui créent majoritairement du logement social d'accéder au fonds de garantie du logement social (CGLLS) pour éviter d'avoir à impliquer les collectivités sur ces cautions.

Enfin, nous ne pouvons qu'insister sur la nécessité de faciliter l'obtention de dérogation pour le montage d'opération en locatif social participatif en zone ANRU ou QPV, condition nécessaire pour obtenir le droit à l'habitat participatif pour tous. Des que celle-ci sera levée, il sera possible de développer une mixité bien plus grande dans les futurs projets en QPV, qui contrairement à certaines idées reçues et comme le projet des Habeilles en atteste est culturellement réalisable, et de mieux pouvoir y associer les habitants de ces quartiers déshérités qui le souhaitent.

### **L'habitat participatif, R&D du logement de demain**

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

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

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

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

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

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