

# RÉFÉRENTIEL DE L'HABITAT PARTICIPATIF

**Un outil pédagogique pour le développement  
de la participation citoyenne dans l'Habitat**



## QUELLE PLACE POUR LES HABITANTS DANS LES PROJETS ?

Ces principes étant formulés et reconnus, **comment s'appliquent-ils concrètement dans les processus d'une opération immobilière ?**

Le Référentiel de la Participation dans l'Habitat Participatif (REPHP) est une contribution visant à apporter des réponses à cette question. Il cherche à mettre en évidence les aspects organisationnels et programmatiques particuliers de l'habitat participatif par rapport à des projets immobiliers conventionnels qui se déroulent en l'absence des futurs usagers.

Au-delà de ces aspects inhérents à la démarche, il permet également de rendre visible d'autres ambitions développées régulièrement par les groupes-projets comme la qualité environnementale, le lien social ou la recherche de solutions en matière de qualité de vie dans l'âge.

## L'HABITAT PARTICIPATIF ?

Le terme « habitat participatif » trouve son origine aux 1ères Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif organisées en 2010 à Strasbourg. Il rassemble des initiatives d'habitants qui dès l'après-guerre ont monté des projets alternatifs autour de l'habitat et se sont organisés en réseau. Cette démarche couvre une grande variété de projets. L'auto-promotion côtoie des opérations réalisées en partenariat avec des opérateurs professionnels et notamment des organismes HLM. Certains groupes créent des coopératives d'habitants, d'autres sont locataires HLM, d'autres encore gèrent leurs biens en copropriété ou en propriété collective (attribution en jouissance). Des projets de 3 ou 4 logements se réclament autant de l'habitat participatif que certains projets plus institutionnels avec plusieurs dizaines de logements.

Depuis la naissance du terme se pose la question de la particularité de cette démarche. Des documents de référence comme le Livre Blanc rédigé par le mouvement citoyen en 2011, le chapitre dédié à cette pratique dans la loi ALUR ou les chartes des différents regroupements intéressés comme celui du réseau des collectivités, ceux des bailleurs sociaux, des architectes ou des accompagnateurs professionnels, peuvent **résumer l'habitat participatif en trois principes fondamentaux** :

- **Un regroupement de futurs habitants autour de leur projet immobilier afin de participer aux objectifs, à la programmation et à la conception de leur cadre de vie.**
- **Une action collective avec une gouvernance partagée qui fait émerger un nouvel acteur social, le collectif en capacité de décider et d'agir ensemble.**
- **Un usage d'espaces communs.**



Mascobado,  
Montpellier (34)

## UN OUTIL D'ÉVALUATION ET D'AIDE À LA DÉCISION...

Le référentiel de l'Habitat participatif est un outil pédagogique pour les projets d'habitat participatif et ceux qui s'intéressent à la participation des usagers dans l'habitat. Il évalue 15 marqueurs ou thèmes du projet afin d'explorer les différents champs de la participation en relation avec le projet immobilier ou sa réalisation. Il peut donc être utilisé **en amont pour définir des objectifs adaptés à un groupe d'habitants ou à l'opération envisagée ; et a posteriori pour évaluer le niveau de participation et ses effets.**

Il peut être utilisé selon plusieurs modalités :

- par un groupe d'habitants pour se positionner collectivement de manière autonome
- par un accompagnateur pour les aider à préciser les dimensions de leur projet
- par une collectivité ou porteur de projet pour clarifier ses intentions et les degrés de participation visés
- par un auditeur certifié pour un groupe postulant à un Appel à Projet bâtiment durable (type NoWatt en région Occitanie).

## ... QUI PERMET DE PRENDRE DU RECUL

Le REPHP est bien un outil pédagogique et collaboratif permettant de situer un projet au travers des **mesures concrètes mises en application** (si la réalisation est déjà faite) ou décidées par les porteurs du projet (si l'auto-évaluation se fait en amont). Chacun peut s'approprier cet outil afin d'évaluer sa propre démarche et envisager éventuellement une progression dans le tableau. Le REPHP vise avant tout un cercle vertueux permettant d'analyser une situation donnée et d'organiser une progression. Aucune instance d'évaluation n'est créée et les auteurs s'interdisent à mettre en place un outil de notation avec un seuil permettant de distinguer des projets relevant de l'habitat participatif ou non. Le REPHP n'est pas un outil normatif.

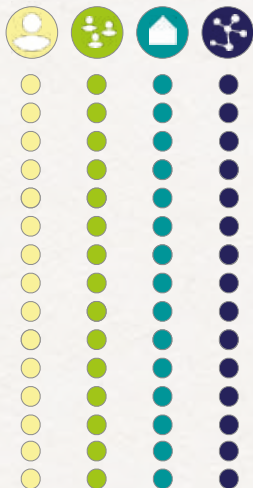
Ceci étant, dans le cadre de conventions spécifiques avec la Coordin'action, l'outil peut être retenu comme une base d'évaluation dans le cadre d'appels à projets ou en complément d'autres outils d'évaluation, notamment dans le domaine de la qualité environnementale et de l'innovation sociale. Des auditeurs tiers, formés et certifiés par le comité du référentiel, assureront la qualité d'utilisation du REPHP telle que définie par la Coordin'action. Un entretien avec les parties prenantes habitantes complètera les éléments justifiant le positionnement sur la grille d'évaluation.

# 15 MARQUEURS POUR DÉCRIRE LA PARTICIPATION

Le REPHP est composé de 15 marqueurs (ou thèmes) dont 9 sont inhérents à la démarche de l'habitat participatif et 6 peuvent être considérés comme des potentialités. Il explore les quatre dimensions de l'habitat participatif (individuelle 👤, collective 👥, celle de l'objet «habitat» 🏠 et du territoire 🌐).

## LES MARQUEURS

- M1 - FINALITES PARTAGEES
- M2 - GOUVERNANCE
- M3 - MUTUALISATION
- M4 - USAGE DES ESPACES COMMUNS
- M5 - PROGRAMATION PARTICIPATIVE
- M6 - CONCEPTION PARTICIPATIVE
- M7 - CONSTRUCTION PARTICIPATIVE
- M8 - PERENNITE DE LA GESTION
- M9 - CAPACITATION HABITANTE
- M10 - DIVERSITE SOCIALE
- M11 - ENVIRONNEMENTAL
- M12 - ACCESSIBILITE
- M13 - ADAPTABILITE / EVOLUTIVITE
- M14 - ANCRAGE TERRITORIAL
- M15 - TRANSMISSION DES PRATIQUES



Chaque sujet est présenté en cinq niveaux de 0 à 4 :

Le niveau 0 correspond à une opération conventionnelle sans participation.

Le niveau 4 est l'expression d'innovation et d'implication des habitants la plus aboutie.

Chaque niveau est caractérisé par des critères concrets définis dans la grille du référentiel comme dans l'exemple ci-dessous pour le marqueur Gouvernance.

## M2 GOUVERNANCE

Intensité



### Exemple du marqueur 2 : Gouvernance.

- Les entretiens avec les habitants sont résumés dans la formulation suivante : «Les habitants historiques du projet avaient des expériences associatives ou professionnelles favorables à l'écoute de tous. Nous avons toujours fait en sorte de prendre les décisions après avoir permis à chacun de s'exprimer pour tenter de définir une position qui pouvait être soutenue par tous. Tous les membres du groupe ont été impliqués dans des groupes thématiques.»

- Evaluation du marqueur 2 : Niveau 4.

## UN OUTIL ÉVOLUTIF

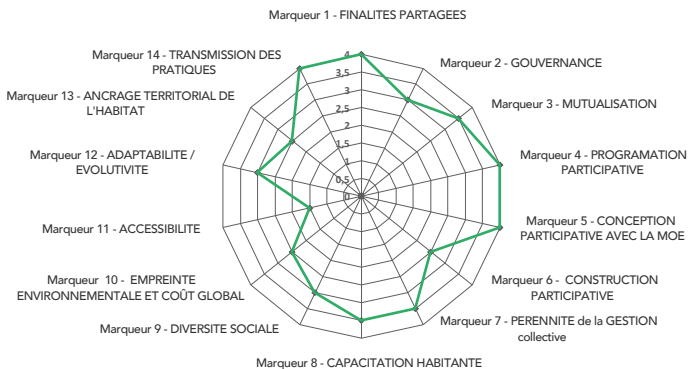
Nous considérons le référentiel REPHP comme une première lecture concrète des marqueurs essentiels et des potentialités d'innovation de l'habitat participatif. Pour partager ces retours d'expériences et favoriser leur visibilité, l'essaimage et la capitalisation, nous prévoyons la constitution d'une base de données, des mises à jour régulières du référentiel et le développement d'une version numérique pour faciliter l'auto-évaluation.

## QUELS NIVEAUX DE PARTICIPATION DES HABITANTS ?

De l'autopromotion au locatif social... chaque maîtrise d'ouvrage définit ses objectifs. Encore faut-il que les méthodes utilisées pour concrétiser le projet d'habitat participatif soient adaptées à ces objectifs. Le référentiel offre une évaluation simple et synthétique qui l'atteste (cf. les trois exemples suivants).

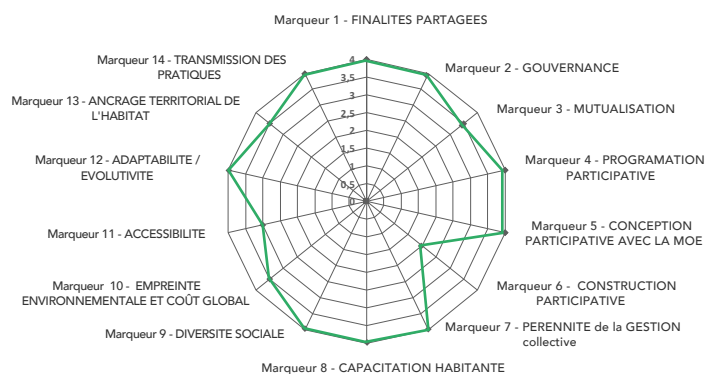
### Habitat différent, Angers (17 logements, ESH Immobilière Podeliha)

Un habitat participatif en locatif social de plus de 30 ans avec une dynamique collective toujours aussi puissante.

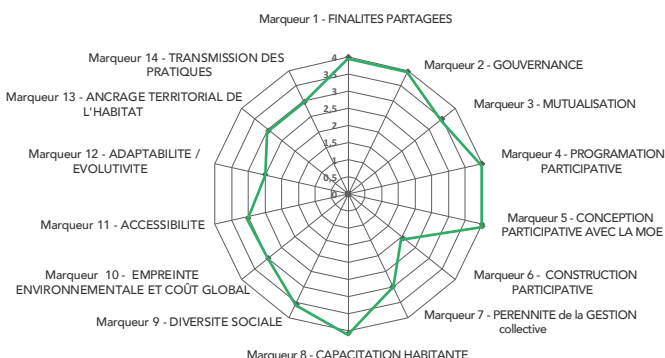


### Abricoop, Toulouse (17 logements, coopérative d'habitants)

Une participation des habitants et une solidarité très aboutie sur quasiment tous les marqueurs.



**CléménCité, Montpellier (21 logements avec Promologis)** Grâce à son évaluation REPHP le projet obtient 4 points supplémentaires dans son évaluation BDM et augmente son niveau de subvention.



## UN OUTIL ÉLABORÉ PAR LES ACTEURS DE L'HABITAT PARTICIPATIF

Le REPHP est le fruit d'un groupe de travail composé de membres de la Coordin'Action, association nationale du mouvement citoyen et du RAHP, le réseau national des accompagnateurs professionnels. Testé sur une quinzaine de projets et validé par ces deux instances, il est aujourd'hui publié dans une première version mise en licence commune CC-BY-ND pour favoriser sa large diffusion.

L'équipe des concepteurs peut être contactée à [contact.REPHP@gmail.com](mailto:contact.REPHP@gmail.com).

**BONNE PARTICIPATION !**

