L'habitat participatif : une nouvelle façon de penser et de produire le logement

Barbara Brun

▶ **To cite this version:**

Barbara Brun. L'habitat participatif : une nouvelle façon de penser et de produire le logement. Architecture, aménagement de l'espace. 2016. dumas-01396930

HAL Id: dumas-01396930

https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01396930

Submitted on 15 Nov 2016

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

L'habitat Participatif :

une nouvelle façon de penser et de produire le logement

Barbara BRUN

Master 2 Urbanisme et Aménagement,
Spécialité « Projet, Urbanisme durable et Action Opérationnelle »
Septembre 2016

INSTITUT D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT REGIONAL D'AIX-MARSEILLE

Remerciements

Je remercie l'ensemble des personnes interrogées qui ont pu m'accorder du temps dans le cadre des entretiens réalisés : les groupes d'habitants, les architectes et collectivités. Leurs retours d'expériences et les informations qu'ils m'ont transmises m'ont permis d'enrichir ce mémoire.

Je tiens également à remercier mon directeur de mémoire, Monsieur MATTEUDI, pour ses conseils et son accompagnement dans ce travail.

Ainsi que toutes les personnes qui ont contribué de près comme de loin à la réalisation de ce mémoire de près comme de loin.

En vous souhaitant bonne lecture.

Table des matières

Introduction 6

Partie 1 :
Qu'est-ce que l'habitat participatif ? 10

1. Définitions et approches 10
2. Les racines historiques de l'habitat participatif : un mouvement ancien 11
   - *2.1 Les sociétés coopératives d'Habitation à Bon Marché (HBM)* 11
   - *2.2 Le mouvement des Castors, les premiers pas de l'auto-construction* 13
   - *2.3 Le Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré (MHGA)* 14
3. Les acteurs de l'habitat participatif 15
   - *3.1 L'habitant : acteur central du projet* 15
   - *3.2 Les architectes* 16
   - *3.3 Les collectivités territoriales* 16
   - *3.4 Les bailleurs sociaux et les promoteurs-constructeurs* 16
   - *3.5 Le milieu associatif, une structure accompagnatrice* 17
   - *3.6 Les autres acteurs : notaires, professionnels de la construction, comptables…* 18

Partie 2 :
L'habitat participatif groupé : une réponse qualitative aux enjeux liés à l'habitat 20

1. L'habitat participatif groupé, une nouvelle forme d'habiter 20
   - *1.1 La conception d'un logement sur mesure adapté aux besoins* 20
   - *1.2 Une mutualisation des espaces et des équipements* 21
   - *1.3 L'écologie, une valeur maîtresse des projets d'habitat participatif* 22
2. L'habitat participatif groupé : une réponse sociale ? 24
   - *2.1 …dans un contexte de crise du logement* 24
   - *2.2 Un système de valeurs partagées fondé sur…* 25
     - *2.2.1 Le principe de mixité social et intergénérationnel* 26
     - *2.2.2 Le dispositif de non-spéculation* 27
3. L'habitat groupé, une nouvelle forme d'accès au logement 28
   - *3.1 L'autopromotion – Etude de cas du projet de La Chaudanne.* 30
   - *3.2 La coopérative d'habitants – Etude de cas du projet Chamarel* 36
4. L'habitat participatif, un outil au service du développement urbain 42
   - *4.1 Les enjeux liés à la ville…* 42
     - *4.1.1 … L'étalement urbain* 42
     - *4.1.2 La problématique des transports* 43
   - *4.2 Une réponse architecturale et urbaine* 44

Partie 3 :
L'implication de l'action publique dans les projets d'habitat participatif : de l'engagement à la réticence 47

1. Une volonté d'engagement des collectivités 47

1.1 L'adhésion au Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif (RNCHP) 47

1.2 La mise à disposition d'outils en faveur des projets d'habitat participatif 49

1.2.1 Une aide financière 49

1.2.2 La mise à disposition de foncier 49

1.2.3 L'inscription de l'habitat participatif dans les documents de planification 50

2. Un engagement des collectivités à pas feutré 52

2.1 Une inscription dans les documents de planification au stade de l'innovation et de la recherche. 52

2.2 Des documents de planification qui affichent une connaissance superficielle des projets d'habitat participatif 52

3. Les craintes exprimées par les collectivités vis-à-vis du mouvement 53

3.1 Des craintes liées … 53

3.1.1 … au manque de préparation des collectivités face aux projets d'habitat participatif . 53

3.1.2 …à l'insuffisance d'outils et de retours d'expériences 54

3.1.3 …à l'image de l'habitat participatif 55

3.1.4 … à la gestion des conflits avec les membres de projets d'habitat participatif 55

3.1.5 … à la viabilité et au caractère chronophage des projets d'habitat participatif 55

4. La loi ALUR : une institutionnalisation de l'habitat participatif 56

4.1 La société coopérative d'habitants 57

4.2 La société d'attribution et d'autopromotion 57

Partie 4 :
Mise en perspective de l'habitat participatif groupé 60

1. Les limites générées par l'habitat participatif 60

1.1 La problématique de l'accès au foncier 60

1.2 La frilosité des organismes bancaires 61

1.3 Les difficultés liées au groupe lui-même 62

1.3.1 La vie en collectivité et les conflits relationnels 62

1.3.2 Des compétences professionnelles limitées 64

1.4 Les freins liés au dispositif de non-spéculation 64

2. L'habitat participatif, un mouvement récent pour l'heure non quantifiable 65

3. Vers une généralisation de l'habitat participatif ? 66

Conclusion 70

Bibliographie 72

Liste des abréviations

ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

ADESS : Aménagement, Développement, Environnement, Santé et Sociétés

AG2R : Association Générale de Retraite par Répartition

ALUR : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

AMO : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

CARSAT : Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé au Travail

Coordinateur CSPS : Coordinateur Sécurité et Protection de la Santé

DARES : Direction de l'Animation de la Recherche, des Etudes et des Statistiques

HBM : Habitation à Bon Marché

HLM : Habitation à Loyer Modéré

IRL : Indice de Référence des Loyers

MGEN : Mutuelle Générale de l'Education Nationale

MHGA : Mouvement de l'Habitat Groupé Autogéré

PLH : Plan Local de l'Habitat

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLS : Prêt Locatif Social

RNCHP : Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

TTC : Toute Taxe Comprise

TVA : Taxe sur la Valeur Ajoutée

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

Introduction

Depuis les années 2000, une nouvelle forme d'habiter apparaît : l'habitat participatif. De plus en plus médiatisé, l'habitat participatif fait l'objet de nombreux articles de presse, de reportages mais aussi de conférences organisées sur le sujet. De nombreuses appellations font écho à cette nouvelle forme d'habiter, mais on parle plus communément d'habitat participatif ou encore d'habitat groupé. Nous retiendrons ces deux termes dans ce travail de mémoire.

Si l'habitat participatif est une forme de logement courante dans les pays nordiques, ainsi qu'au Québec, en Allemagne, en Suède ou encore en Suisse, en France ce terme est récent. La plupart des projets engagés sont encore considérés comme des expériences au stade de l'innovation et de l'expérimentation.

Dans les pays nordiques, l'habitat participatif est considéré comme une forme de logement à part entière, mais il est aussi un moyen de produire de l'habitat. En Norvège par exemple, 15 % des logements sont issus de l'habitat participatif dont 40 % à Oslo, en Suisse il représente 5 % des logements. Cette forme d'habitat est légitimée par les pouvoirs publics et un accompagnement spécifique est proposé pour la gestion de ces projets. Par comparaison des pays étrangers, cette pratique en France est encore faible et bien souvent méconnue. Toutefois, l'institutionnalisation de l'habitat participatif promulguée par la loi ALUR du 26 mars 2014 reconnaît publiquement l'habitat participatif. On peut supposer que cet encadrement juridique contribuera à favoriser l'émergence de ce type de projet.

En France un regain d'intérêt pour l'habitat participatif se manifeste depuis les années 2000, comme évoqué. Un renouveau associé au contexte de crise économique que subit la France impactant fortement la question du logement et de son accession. La crise évoquée ici, renvoie plus précisément à la crise du logement qui sera approfondie au cours du mémoire. Cette crise du logement se caractérise par une augmentation des coûts rendant l'accès au logement et à la propriété difficile pour les revenus modestes, et les classes à faibles revenus.

Une crise qui s'est traduite par une hausse importante des prix de loyers et du coût d'accession à la propriété. Ce phénomène a touché un ensemble de populations : étudiants, personnes âgées et handicapées, qui éprouvent désormais de plus en plus de difficultés à se loger dans des structures d'accueil où le coût est souvent incompatible avec leurs revenus.

En parallèle à cette crise du logement de nombreux enjeux publics diverses se sont greffés. Parmi eux : les enjeux urbains avec la question de l'étalement urbain, la problématique de la gestion des transports, les enjeux environnementaux. Et enfin, ceux liés au vieillissement de la population et à l'évolution de la société (éclatement de la cellule familiale, phénomène de décohabitation).

Des enjeux à l'origine de nouveaux besoins en termes de logement et de services de proximité qui appellent à réfléchir au développement d'une nouvelle forme d'habiter.

Un constat qui ouvre à la problématique suivante : **l'habitat participatif constitue-t-il une des réponses aux enjeux publics actuels ?**

Cette problématique s'articule autour de trois hypothèses :

- 1ère hypothèse : L'habitat participatif constitue un nouveau mode de production de logements, une réponse qualitative à la crise du logement en France.
- 2ème hypothèse : L'habitat participatif repose sur une démarche citoyenne autonome, isolée de l'action publique.
- 3ème hypothèse : L'habitat participatif constitue un modèle potentiellement généralisable mais sous certaines conditions.

L'ensemble de ces interrogations m'ont conduit à élaborer une méthodologie de recherche. Cette méthodologie s'appuie sur la littérature existante, les revues périodiques dédiées à l'urbanisme, des articles scientifiques, mais aussi des reportages diffusés sur le sujet.

Afin de compléter ces lectures et de bénéficier de retours d'expériences concrets, j'ai réalisé six entretiens en lien avec : le milieu associatif, les collectivités et les groupes d'habitants.
A cet effet, quatre entretiens ont été réalisés avec des groupes d'habitants porteurs de projet :

- Luc GAUTHIER, ancien architecte membre de l'Association Chamarel Les Barges, Vaulx-en-Velin (69),
- Audrey GICQUEL, habitante de l'habitat groupé participatif Les Choux Lents, Saint-Germain-au Mont-d'Or (69),
- Julien GROUILLER, habitant de l'habitat groupé participatif Coteau de La Chaudanne, Grézieu-la-Varenne (69),
- (Entretien téléphonique) avec Hélène, habitant de l'habitat groupé participatif du 4 mars, Lyon – Croix-Rousse (69).

Complétés par deux autres : l'association Habicoop et le Grand Lyon :

- Justine DALY, Accompagnatrice de porteurs de projets pour l'Association Habicoop, Lyon (69),
- Martine CHANAL, Directrice de l'Habitat et du Développement Solidaire et Urbain du Grand Lyon (69),

Sur trois collectivités que j'ai démarché, je n'ai pu recueillir les informations qu'auprès d'une seule collectivité, les deux autres collectivités démarchées n'ont pas donné suite à mes demandes.

Ces entretiens ont été établis sur la base de trois questionnaires semi-directifs, adaptés en fonction du type d'acteurs : les groupes d'habitants, la collectivité et l'association *(Cf. Annexe n°2, 3 et 4).* Les quatre entretiens auprès des groupes d'habitants m'ont permis de découvrir leur projet, la composition et le fonctionnement de leur groupe, les différentes étapes de leur projet d'habitat participatif. Mais aussi, d'évoquer les problèmes auxquels ils ont pu être confrontés et la nature de ces difficultés, et de manière plus globale, d'aborder leur vision du mouvement de l'habitat participatif.

L'entretien auprès de la collectivité du Grand Lyon m'a quant à lui permis de voir le type d'actions menées par les collectivités en faveur des projets d'habitat participatif, de sonder leur perception du mouvement et les craintes qu'elles avaient par rapport à celui-ci.

Enfin, le dernier entretien avec l'association Habicoop m'a permis de comprendre la logique de fonctionnement d'une coopérative d'habitants, les valeurs que revendique ce modèle. Et enfin, l'action du milieu associatif et son engagement pour la reconnaissance du mouvement de l'habitat participatif en France.

La rencontre de ces différents acteurs m'ont également permis de recueillir de la documentation sur le sujet.

Par ailleurs, deux journées portes ouvertes organisées pour les journées de l'habitat participatif m'ont permis de découvrir des groupes d'habitants à l'initiative de projets et d'établir des contacts me permettant de réaliser certains des entretiens cités au-dessus.

L'ensemble des études et entretiens réalisées s'appliquent exclusivement sur le département du Rhône. Deux entretiens que j'avais réalisés auprès d'habitants m'ont permis de visiter leurs projets : le projet d'habitat participatif de la Chaudanne à Grézieu-la-Varenne et le projet Chamarel à Vaulx-en-Velin.

Ces visites ont contribué à m'apporter une connaissance appliquée et plus fine des projets d'habitat participatif.

Le projet d'habitat participatif de La Chaudanne, Grézieu-la-Varenne (69)

Figure 1: Projet d'habitat participatif de La Chaudanne.
Source : Cliché réalisé par Barbara Brun, le 11/06/2016.

- **Type de projet d'habitat participatif** : Autopromotion.
- **Nombre de foyers** : 13.
- **Nombre de logements** : 13 logements de type maisons groupées dont 1 T bis en location.
- **Localisation** : Grézieu-la-Varenne (69), zone péri-urbaine située à 30 minutes de Lyon.
- **Caractéristiques du projet** : projet intergénérationnel et mixte.
- **Stade d'avancement** : Emménagement effectué en Avril 2016.

Le projet d'habitat participatif de Chamarel, Vaulx-en-Velin (69)

Figure 2 : Projet d'habitat participatif Chamarel.
Source : Cliché réalisé par Barbara Brun, le 11/06/2016.

- **Type de projet d'habitat participatif** : Coopérative d'habitants en Autopromotion.
- **Nombre de coopérateurs** : 12.
- **Nombre de logements** : 16 logements en petit collectif.
- **Localisation** : Vaulx-en-Velin (69), zone péri-urbaine située à 10 minutes de Lyon.
- **Caractéristiques du projet** : résidence seniors.
- **Stade d'avancement** : en cours de construction.

A l'issue de ces recherches et des premiers résultats, ma problématique m'a conduit à élaborer ce travail de mémoire en quatre parties.

Une première partie présentant le cadre théorique de l'habitat participatif : les origines du mouvement et les acteurs impliqués dans l'élaboration des projets d'habitat participatif. Une seconde partie sur les caractéristiques de cette nouvelle forme d'habiter, l'apport de l'habitat participatif aux enjeux publics. Une troisième partie qui appréhende le niveau d'implication des collectivités dans les projets d'habitat participatif. Et pour terminer, une dernière partie met en perspective le mouvement de l'habitat participatif et ses limites.

Partie 1 :
Qu'est-ce que l'habitat participatif ?

Cette première partie sera consacrée à la découverte de l'habitat participatif. Il s'agira d'établir une définition de l'habitat participatif, comme la plupart des termes innovants et récents de nombreux qualificatifs existent en écho à ce mouvement dont les définitions s'entrecroisent.

Il sera également question de réaliser un historique afin de comprendre les fondements de ce mouvement. Depuis les années 2000 un regain d'intérêt pour les projets d'habitat participatif s'opère justifié par le contexte actuel de la France et l'envie de renouer avec des valeurs différentes.

Enfin, nous identifierons les acteurs de l'habitat participatif selon leur champ d'intervention professionnel.

1. Définitions et approches

Le terme d'habitat participatif revêt une pluralité d'appellations : « habitat groupé », « habitat autogéré », « autopromotion » ou encore « coopérative d'habitants ».

Ces termes renvoient à des définitions légèrement différentes dans le mode de construction ou de gestion de l'habitat, mais l'objectif final reste commun : promouvoir un mode d'habiter différent, personnalisé, différencié de la promotion classique.

La définition de l'habitat participatif est longtemps restée floue et opaque, liée au caractère récent et expérimental du mouvement, mais aussi à l'absence de statut juridique.

Ainsi, de nombreuses définitions sont apparues. Bruno Parasote définit l'habitat participatif comme le terme généraliste faisant référence « à toutes les mouvances de projet faisant appel au citoyen dans leur élaboration »[1]. Il fait écho par ce terme à la méthode retenue pour élaborer ou gérer un projet d'habitat.

Il distingue notamment l'habitat participatif de l'habitat participatif groupé, nomination plus précise renvoyant « à la constitution d'un habitat issu de l'initiative collective de particuliers ». Le terme insiste sur la dimension de projet de vie collectif.

Toutefois, depuis 2014 l'encadrement institutionnel apporté par la loi ALUR donne une définition officielle de l'habitat participatif et lui confère un cadre de référence.

L'habitat participatif est défini comme « une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis »[2].

La définition de l'habitat participatif remet donc en cause la notion de propriété individuelle. Elle implique un groupe d'habitants au cœur du processus de conception, de construction et de gestion de

[1] PARASOTE, Bruno. 2011 Autopromotion, *Habitat Groupé, écologie et liens sociaux. Comment construire collectivement un immeuble en ville ?,* Gap : Editions Y. Michel, 239 pages.
[2] Article. L. 200-1 du code de la construction et de l'habitation, loi ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) adoptée le 24 mars 2014.

leur logement dans l'objectif de créer un cadre de vie partagé entre des espaces privés, et des espaces communs.

2. Les racines historiques de l'habitat participatif : un mouvement ancien

L'habitat participatif est souvent présenté comme un concept nouveau et original dont les initiatives contemporaines peuvent être décrites comme des projets novateurs. Il n'en est pas moins que l'héritier d'un mouvement ancien construit tout au long du XX^{ème} siècle.

Trois repères ont ponctué le mouvement coopératif et participatif de l'habitat en France :

- Les sociétés coopératives d'Habitation à Bon Marché (HBM) dans les années 1890,
- Le mouvement des castors avec l'auto-construction durant l'entre-deux guerres,
- Le Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré (MHGA) à partir des années 1970.

2.1 Les sociétés coopératives d'Habitation à Bon Marché (HBM)

Les coopératives d'habitation sont issues de mouvements syndicalistes ouvriers du milieu du XIX^{ème} siècle qui se sont déroulés sous le régime de Napoléon III.

L'objectif premier des coopératives d'Habitation à Bon Marché était de permettre pour les familles les plus modestes, et notamment aux ouvriers, d'accéder à la propriété. Toutefois, durant une longue période ces coopératives n'auront qu'une simple valeur « accessoire ».

Ce n'est qu'en 1889 que le mouvement va s'intensifier sous l'impulsion de **Jules Siegfried**[3] qui crée la Société française des Habitations à Bon Marché. En 1894 la loi sur « les Habitations à Bon Marché » est votée au parlement, elle ouvre la voie aux coopératives d'habitation.
Plusieurs dispositifs vont être instaurés pour favoriser la constitution de coopératives, à l'exemple de la Loi Strauss (1906) qui permet aux collectivités locales d'apporter un soutien financier aux sociétés d'Habitations à Bon Marché. Cette loi va permettre aux coopératives de pouvoir emprunter à un taux préférentiel auprès du Crédit Immobilier.

Dans ce contexte, de nombreuses sociétés d'HBM émergent et se multiplient telles que « La Ruche Ouvrière » en 1902 à Rennes, ou encore, « La Savoisienne » fondée par des cheminots de Chambéry en 1907.

En 1908 est créée la Fédération Nationale des sociétés coopératives d'HBM, la première fédération d'organisme d'Habitation à Bon Marché en France. Les coopératives d'HBM sont à l'origine de la création des premières cités - jardins avec la coopérative de Draveil en région parisienne en 1911, devenue « Paris-Jardin ».

[3] Jules Siegfried (1837-1922) homme politique de la III^{ème} République, député de la Seine-Inférieure de 1902-1922.

Figure 3: Cité-jardin de Dourges, première cité-jardin créée en 1905 en France.
Source : Plan disponible sur : http://www.nordeclair.fr/Locales/2010/07/28/a-dourges-la-cite-jardin-d-hier-et-de-de.shtml

Ces sociétés coopératives ont permis à de nombreux ménages modestes d'accéder à la « petite propriété » par le biais de formules avantageuses telles que la location-attribution[4] ou encore la location-coopérative[5].

Ce système de coopération a permis de réduire les coûts de construction. En 1940 on recensait 10 000 logements construits par des sociétés d'habitations à bon marché.

Le dispositif de location-attribution a connu son apogée à la fin de la Seconde Guerre mondiale. En effet, en 1960 le patrimoine des coopératives en location attribution était d'environ 64 000 logements. Cinq en plus tard, il avait doublé.

Entre les années 1960 et 1970, le mouvement coopératif connaît un déclin et perd les valeurs coopératives fondatrices du mouvement. Il représente alors pour la majeure partie de la population un biais pour accéder aux financements HLM. De plus, la loi dite Chalandon de 1971 supprime la formule de location coopérative, en obligeant les coopérateurs à vendre leurs logements, ou à le louer si ce dernier n'était pas en capacité d'acheter.
Le système coopératif disparaît progressivement au détriment de la propriété individuelle.

De manière concomitante au mouvement des coopératives HBM, une seconde référence historique du mouvement participatif émerge : le mouvement des Castors.

[4] L'accédant s'engage à verser des annuités durant la période de remboursement du prêt consenti par l'intermédiaire de la coopérative. S'ajoute à ces annuités un loyer destiné à couvrir les charges d'intérêt et les frais de gestion. Dès que le remboursement intégral du prix de revient du logement a été effectué par le coopérateur, ce dernier devient propriétaire.
DEVAUX, Camille, en collaboration avec la FNSCHLM.2011. Accompagner les projets d'habitat coopératif et participatif, [en ligne]. URL: http://www.hlm.coop/IMG/pdf/guide_habitat_participatif_et_cooperatif.pdf. Consulté le 25/06/2016.

[5] Elle se caractérise par l'accord au locataire d'un droit d'usage cessible et transmissible, en contrepartie d'une contribution au financement de la construction. Elle crée un statut d'occupation intermédiaire entre la location simple et l'accession à la propriété et peut être considérée comme un régime de propriété collective.
DEVAUX, Camille, en collaboration avec la FNSCHLM.2011. Accompagner les projets d'habitat coopératif et participatif, [en ligne]. URL: http://www.hlm.coop/IMG/pdf/guide_habitat_participatif_et_cooperatif.pdf. Consulté le 25/06/2016.

2.2 *Le mouvement des Castors, les premiers pas de l'auto-construction*

Le mouvement d'auto-construction a été initié dans l'entre-deux-guerres, dans un contexte d'urgence lié à la grande crise du logement des années 1939 à 1945. Le mouvement des castors se formalise par la constitution d'un groupe de familles aux revenus modestes qui ne peuvent accéder à un logement décent, à la seule condition, de s'investir dans la construction même de leur logement par une organisation commune du travail et la mise en commun de moyens. Ces auto-constructeurs sont surnommés « les Castors ».

Les Castors entendaient remédier aux lenteurs étatiques en proposant une solution efficace et rapide au problème du logement en France par la mise en place de l'apport travail. Cet apport en temps de travail sur le chantier représentait un moyen nouveau d'accéder à la propriété permettant de compenser leurs faibles revenus.

La cité des Castors de Pessac
32 mois de chantier, de 1949 à 1951
qui conduisaient à la création de :

- 150 pavillons,
- des locaux commerciaux,
- deux salles de réunion,
- un garage,
- un atelier,
- un château d'eau,
- des réseaux d'eau potable et d'eau usée
- une voirie.

Figure 4: Plan de la cité des Castors de Pessac.
Source : Plan disponible sur : http://www.cites-castors.com/

En 1951, le ministre Claudius-Petit reconnaît l'apport-travail comme un mode de financement acceptable, donnant accès à des aides publiques complémentaires.

« J'ai souvent réfléchi, pour ma part, à la qualité, à l'impact du mouvement auquel nous avons tous été associés. Et je vais vous dire ce qui me paraît la révolution principale de l'époque, l'essentiel… Ecoutez bien !
C'est que, pour la première fois, dans une société où l'argent est roi, et où on ne prête qu'aux riches… Pour la première fois, l'Etat français a accepté qu'un emprunt soit garanti, non pas par des biens matériels, ou par des capitaux, mais par du travail ! …C'est la victoire la plus importante de notre mouvement ! La reconnaissance de la priorité du travail !...»[6]

Etienne Damoran
Prêtre-ouvrier, initiateur de la première cité-castor

[6] La Cité des Castors, rubrique Apport-Travail, [en ligne] http://www.cites-castors.com/page4.html [consulté le 13/07/2016].

La généralisation du mouvement de l'auto-construction s'est faite au niveau national par l'octroi d'aides financières et de prêts à la construction de l'Etat. Ce soutien est à l'origine des coopératives de « Castors »qui fondèrent en 1950 l'Union Nationale des Castors.

Au fil du temps, le mouvement de l'auto-construction a perdu de son militantisme et a décliné en 1955 avec le lancement des programmes de grands ensembles.

2.3 Le Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré (MHGA)

Les évènements de mai 68 sont motivés par une révolte sociale, politique et culturelle. La population prône de nouvelles valeurs affichant le rejet de la société de consommation, la remise en cause des traditions familiales, les convictions écologiques. Certains revendiquent la mise en place d'une société fondée sur le partage et non sur le profit. Une révolte qui conduit au développement d'expériences communautaires.

Le début des années 1970 est marqué par la naissance de nombreuses expérimentations rassemblées autour d'un mouvement pour l'habitat autogéré. On recense à cette époque environ 300 initiatives d'habitats groupés[7].

Les porteurs de projets portaient un regard critique sur les pratiques architecturales de l'époque en inadéquation avec les besoins des habitants, et plus généralement sur le système de production de logements.

C'est dans ce contexte que ces groupes ont décidé d'agir autour d'une démarche commune : concevoir un habitat convivial et maîtrisé ; définir un logement sur la base de ses besoins et de ses capacités financières ; déterminer les espaces et équipements communs pouvant accueillir des activités communes. La plupart de ces groupes ont intégré dans leur démarche des objectifs écologiques et bioclimatiques**.** [8].

En 1977 est institué le mouvement de l'Habitat Groupé Autogéré (MHGA). Ce mouvement avait pour objectif premier de « promouvoir le mode d'habitat pour tous notamment le secteur du locatif »[9]. Le MGHA avait pour vocation la formation de groupe-projet en dispensant auprès des habitants des missions de conseils sur le montage juridique, financier et technique du projet.
Environ 70 projets ont vu le jour depuis le début de ce mouvement. Ces expériences et initiatives d'habitats groupés ont nourri et enrichi les réflexions portant sur les nouveaux modes d'habiter.

Après les années 1980, l'habitat groupé connaît une période de creux durant laquelle peu de projets éclosent. Il faudra attendre le retour des années 2000 pour qu'émerge une nouvelle vague de projets en réaction aux enjeux et problématiques actuels des pays industrialisés. On parlera alors du mouvement de l'habitat participatif. Ce mouvement basé sur une démarche identique du MGHA tend à se professionnaliser. Il intègre ainsi une diversité d'acteurs, mais qui sont-ils ?

---

[7] Recensement effectué par l'Association de développement de l'économie sociale et solidaire du Pays de Brest, en collaboration avec le Réseau National des associations pour l'habitat participatif, 2012.

[8] Association Eco Habitat Groupé, rubrique histoire, [en ligne], http://www.ecohabitatgroupe.fr/page.php?categorie_id=98. Consulté le 16/07/2016.

[9] *Ibid.*

3. Les acteurs de l'habitat participatif

Depuis le démarrage du projet jusqu'à sa finalisation, le groupe d'habitants peut faire appel à une diversité d'acteurs du logement afin de se faire conseiller et guider dans l'élaboration de leur projet. Tant sur le plan de sa dimension financière et juridique que dans sa forme architecturale. L'intervention de cette pluralité d'acteurs est nécessaire pour garantir la réussite du projet et apporter un soutien solide au groupe d'habitants.
L'intégration de ces acteurs au cœur de ce processus est encore novatrice et reste inhabituelle du fait de la particularité des projets d'habitat participatif et de leur caractère chronophage.

3.1 L'habitant : acteur central du projet

Les habitants restent les acteurs principaux du projet, ce sont la plupart du temps eux qui sont à l'initiative des projets d'habitats groupés. Sur les quatre groupes d'habitants enquêtés, la totalité étaient à la fois à l'initiative du projet et porteurs de celui-ci. Le groupe d'habitants est inscrit au cœur du projet, il représente la maîtrise d'ouvrage du projet (même si des partenariats sont possibles avec des bailleurs sociaux et promoteurs-constructeurs) et sont à l'issue de la réalisation, les usagers. La finalité même des projets d'habitat participatif étant de les replacer collectivement au centre du projet.

Le groupe d'habitants est en charge des différentes étapes de la réalisation de leur projet depuis la formation du groupe jusqu'à la phase de conception et de construction de leur projet.

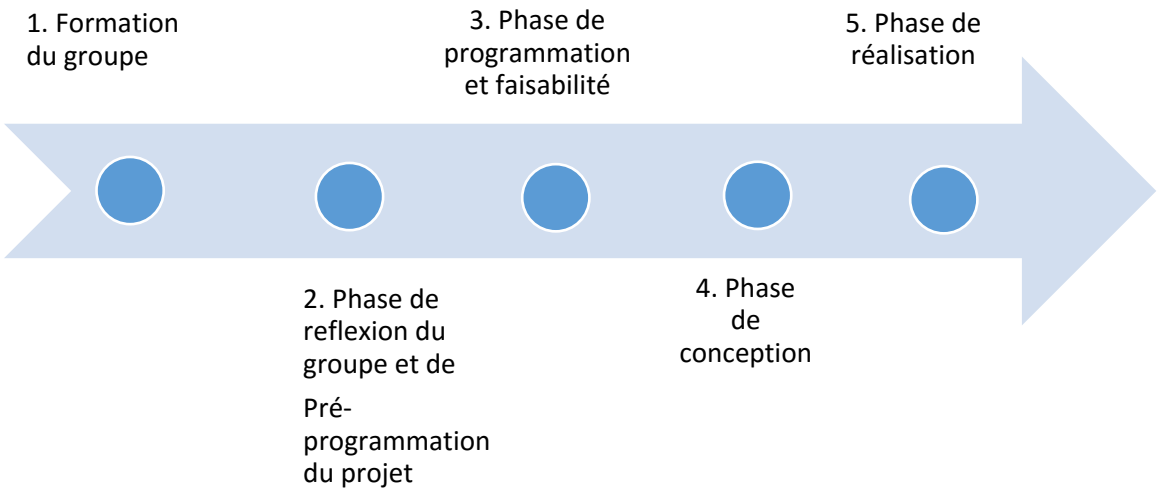

Figure 5 : Les étapes d'un projet d'habitat participatif.
Source : Schéma réalisé par Barbara Brun, le 15/08/2016.

En soutien et en collaboration avec le groupe d'habitants d'autres acteurs peuvent intervenir à chaque étape du projet : les architectes, les collectivités, les bailleurs sociaux, ou encore des accompagnateurs professionnels tels que des assistants à maîtrise d'ouvrage, des associations.

3.2 Les architectes

L'architecte constitue pour la plupart des groupes d'habitants un acteur incontournable pour la conception du projet. Le travail de l'architecte est différent puisqu'il travaille en partenariat avec le groupe d'habitants, chose à laquelle il n'est pas spécialement préparé. Il doit alors fédérer l'ensemble des habitants autour de son projet. Par ailleurs, le caractère novateur d'un projet d'habitat groupé conduit l'architecte à une nouvelle conception du logement qui intègre des espaces communs et des logements, dans certains cas, personnalisés. Ce type de projet requiert un investissement d'autant plus conséquent pour l'architecte.

« Les architectes savent que ce genre de projet est très engageant, cela suppose un travail supplémentaire par rapport à une maîtrise d'œuvre classique. S'ils doivent produire avec un bailleur ou promoteur pour construire 1 500 m² tel que notre projet, ils vont avoir un chargé d'opération. Dans le groupe il n'avait pas été prévu d'accompagnateur pour assurer le suivi de chantier ou la gestion de crise. Il n'y avait pas d'habitant référent, qui serait une courroie de transmission entre le groupe et l'architecte ».[10]

Toutefois, la volonté de travailler et d'expérimenter des projets architecturaux différents séduits des architectes. Le contact entre le groupe et l'architecte constitue un élément important dans l'orientation du projet : *« L'architecte que nous avons retenu produisait différemment, il était sensible à l'écoconception de bâtiments. Habituellement, il construit des équipements ou des maisons individuelles de standing, Il a pourtant aussi été intéressé par ce style de projet ».*[11]

3.3 Les collectivités territoriales

Les collectivités ont un rôle à jouer dans les projets d'habitat participatif. Elles mettent à disposition des outils afin de faciliter l'émergence de ces projets. Certaines s'inscrivent au sein du réseau national afin de partager des retours d'expériences de projets d'habitat participatif déjà mis en œuvre dans des villes. Le but de ce réseau est de constituer une force de lobbying auprès des pouvoirs publics nationaux afin d'encourager le développement de l'habitat participatif en France. La prise de position des collectivités, et son engagement face aux projets d'habitat participatif sera développée au cœur de la troisième partie.

3.4 Les bailleurs sociaux et les promoteurs-constructeurs

Un bailleur, une coopérative d'HLM ou encore un promoteur peuvent intervenir dans les projets d'habitat participatif, à certaines étapes : pour la recherche d'un terrain foncier, la construction de leur projet. Ils apportent au groupe d'habitants leur savoir-faire technique en matière d'opération de logement.
Ces acteurs peuvent avoir différents statuts, ils peuvent être maître d'ouvrage unique, en délégation de maîtrise d'ouvrage ou former un partenariat avec le groupe d'habitants.
La singularité du bailleur se trouve dans son objectif dont la finalité est d'introduire dans les projets d'habitat participatif des logements à loyers modérés offrant un accès au plus grand nombre.

[10] Entretien avec Julien GROUILLER, groupe d'habitants « La Chaudanne », Grézieu-la-Varenne (69), le 11/06/2016.
[11] *Ibid.*

Ce point sera précisé dans la seconde partie qui propose de souligner la participation des bailleurs dans les projets d'habitat participatif.

3.5 Le milieu associatif, une structure accompagnatrice

L'accompagnement des porteurs de projets par une structure associative dépend des groupes d'habitants eux-mêmes, il ne présente pas de caractère obligatoire.
Les associations ont pour missions principales d'accompagner les groupes d'habitants dans la définition de leur projet, de faciliter les relations entre les habitants et les différents acteurs professionnels, mais aussi de promouvoir le mouvement de l'habitat participatif.
Une organisation au niveau national a été créée « Coordin'action », elle regroupe actuellement quatorze associations dont l'objectif est d'animer et encourager le mouvement de l'habitat participatif en France. Parmi ces associations, on compte : Eco habitat Groupé, Eco-quartier Strasbourg, Habiter Autrement Auvergne, Les Habiles – Habitats Isérois Libres et Solidaires. Ces associations militent notamment afin de « favoriser l'inscription de l'habitat participatif dans les politiques publiques du logement »[12].
A ce titre, ces associations essayent de mener une réflexion partagée avec les acteurs institutionnels que sont : le Ministère du logement, l'Union sociale pour l'habitat, la Fédération des coopératives, l'Ordre des architectes, les organismes bancaires...
Parallèlement, des évènements nationaux sont organisés entre les acteurs du mouvement à l'exemple des Rencontres nationales, ou encore, des journées portes ouvertes qui permettent au grand public de découvrir des projets d'habitat participatif effectifs ou en chantier.

Le tissu associatif joue un rôle important dans les projets d'habitat participatif. Les associations disposent d'outils et d'un réseau de partenaires important permettant de faciliter les démarches de porteurs de projets. Les associations possèdent chacune leur propre méthode d'accompagnement, certaines se tournent vers des groupes d'autopromotion, d'autres vers des coopératives d'habitants à l'exemple d'Habicoop. Elles ont cependant un objectif commun : « placer le groupe d'habitants au cœur de son projet de lieu de vie ».[13]
Les associations participent à la mise en œuvre des projets, elles aident les groupes dans le montage juridique et financier, dans la mise en relation avec les acteurs professionnels (architecte, coordinateur CSPS, etc), dans la définition de leurs besoins (charte, cahier des charges…). Pour se faire, les associations organisent des réunions de travail et proposent des outils tels que des fiches de projet afin de préciser le projet du groupe d'habitants.

« Nous sommes le lien qui permet de faciliter la compréhension entre les intervenants techniques et le groupe d'habitants afin qu'ils acquièrent à leur tour des compétences techniques. On est sur de l'éducation populaire à 100 % ».[14]

[12] Coordin'action des associations. Habitat Participatif [en ligne] http://www.habitatparticipatif.eu/un-autre-article/ [consulté le 27/07/2016].
[13] *Ibid.*

[14] Entretien avec Justine DALY, Association Habicoop, Lyon (69), le 17/06/2016.

3.6 Les autres acteurs : notaires, professionnels de la construction, comptables…

D'autres acteurs complémentaires peuvent intervenir dans les projets d'habitat participatif. Par exemple, les notaires dans le cadre du montage juridique du projet afin de définir le statut juridique à créer. Des intervenants comptables peuvent également être missionnés par les porteurs de projet ne possédant pas de compétences suffisantes dans le domaine afin d'assurer la comptabilité de la société juridique retenue.
Enfin, des professionnels de la construction peuvent être sollicités : un économiste de la construction, un géomètre-topographe, un bureau d'études spécialisé dans les constructions écologiques, un juriste, un assureur, un banquier...
Ces acteurs professionnels peuvent s'avérer être une plus-value pour le projet, et constituer un apport de conseils supplémentaires, notamment dans le cadre de projets ambitieux et complexes.

Les projets d'habitat participatif regroupent une diversité d'acteurs où l'habitant occupe une position centrale. Les acteurs « secondaires » s'inscrivent en aide et viennent renforcer leur action. Ils contribuent ainsi à cette démarche collective en apportant leurs compétences techniques au groupe d'habitants.
L'habitant constitue l'élément moteur des projets d'habitat participatif, il participe à l'ensemble des étapes du projet dont il reste l'ultime décideur.

Le schéma ci-contre expose les différentes étapes d'un projet d'habitat participatif, il met implicitement en exergue le rôle des différents acteurs qui accompagnent le groupe d'habitants.

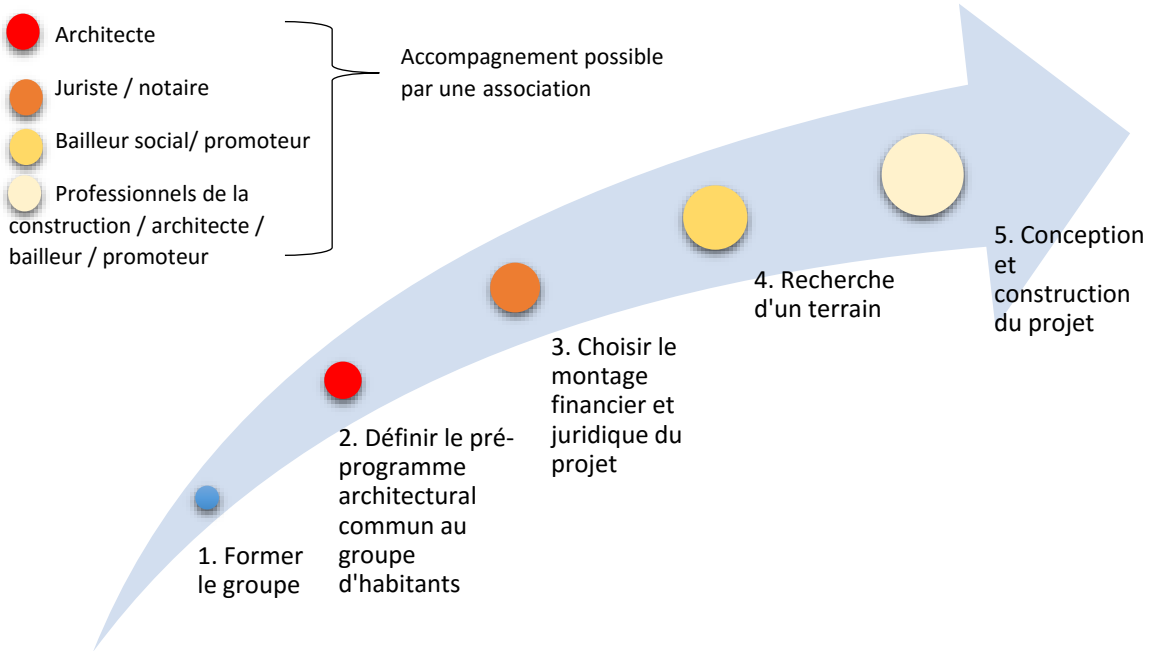

Figure 6 : Les étapes de la réalisation d'un projet d'habitat participatif.
Source : Schéma réalisé par Barbara Brun, le 12/08/2016.

Dans cette première partie, nous avons constaté que l'habitat participatif revêt différentes appellations qui font écho à une définition commune, récemment introduite par la loi ALUR.
L'habitat participatif puise ses racines à travers des mouvements anciens. Des mouvements qui ont connu des périodes de creux avant de susciter de nouveau un intérêt depuis les années 2000.
Un intérêt qui se manifeste par la diversité d'acteurs impliqués dans les projets d'habitat participatif qui souligne, d'une part, la complexité des projets d'habitat participatif et d'autre part, l'investissement et l'intéressement des acteurs pour ce mouvement.

Après avoir présenté et défini le mouvement de l'habitat participatif, nous allons nous attacher davantage au contexte de son émergence. Nous verrons en quoi l'habitat participatif groupé peut constituer une réponse aux problématiques et enjeux actuels que rencontre la France et sous quelle forme.

Partie 2 :
L'habitat participatif groupé : une réponse qualitative aux enjeux liés à l'habitat

L'habitat participatif est souvent considéré comme une « troisième voie pour le logement », une forme d'alternative à l'habitat « classique ». Nous étudierons dans cette partie, les caractéristiques des projets d'habitat participatif et ce qui les différencient d'un logement « standard ».

Par ailleurs, la France connaît depuis plusieurs années une crise économique majeure, mais également des évolutions sociologiques qui participent à justifier l'émergence de projets d'habitat participatif. Nous verrons en quoi les valeurs de ce mouvement peuvent constituer une forme de réponse à la crise du logement.
Nous analyserons également comment les projets d'habitat participatif de par leurs formes de maîtrise d'ouvrage et leurs montages peuvent constituer un nouveau d'accéder au logement et à la propriété. Pour se faire, nous mettrons en parallèle deux formes de projets d'habitat participatif distincts : l'autopromotion et la coopérative d'habitants.

Pour terminer, au-delà d'une forme de réponse qualitative aux enjeux liés à l'habitat, l'habitat participatif s'inscrit également dans une démarche d'intérêt général. Nous verrons en quoi il peut constituer un apport au développement de la ville.

1. L'habitat participatif groupé, une nouvelle forme d'habiter

L'habitat participatif repose sur la définition d'une offre nouvelle de logement, éloignée des standards actuels. Cette approche novatrice du logement et de cette nouvelle forme d'habiter se fonde sur : la conception d'un logement personnalisé, la mutualisation d'espaces et d'équipements, la création d'un logement écologique et durable.

1.1 La conception d'un logement sur mesure adapté aux besoins

L'habitat participatif permet pour les habitants de réaliser un logement à leur image. Ainsi, chaque membre du groupe, dans le cas d'une construction neuve, à la possibilité de personnaliser son logement en lien avec un architecte dès les premiers plans.
Sur un même projet une diversité de logements peut être créée à l'exemple du projet d'habitat participatif de la Chaudanne à Grézieu-la-Varenne (69) qui accueille 13 logements. Chacun d'entre eux se singularisent par leurs différences en termes de taille et d'agencement. Ces 13 logements construits du T1 au T5 sont tous personnalisés, certains sont dotés d'un étage, voire de combles, d'autres sont de plain-pied. Certains profitent en étage d'une terrasse tropézienne, d'autres non.

Chaque membre du groupe peut ainsi concevoir son logement sur mesure au gré de ses envies, de ses goûts, mais surtout en adéquation avec ses besoins. Chaque projet se singularise par sa conception unique puisqu'il est façonné à l'image du groupe d'habitants.
« On avait envie de faire des choses qui nous ressemblaient plus dans le cadre de l'habitat. On peut choisir un lieu de vie qui nous ressemble auquel on participe dès le départ ».[15]

[15] Entretien avec Julien GROUILLER, groupe d'habitants « La Chaudanne », Grézieu-la-Varenne (69), le 11/06/2016.

Bruno Parasote précise que c'est le logement qui doit répondre à des besoins humains et non l'inverse. Selon lui l'habitat participatif « remet les choses à leur place : au logement de s'adapter à l'individu ».[16]

Cette personnalisation du logement constitue une des réponses aux enjeux liés à l'habitat.
En effet, les promoteurs proposent aujourd'hui un produit-logement standardisé, éloigné des envies ou besoins particuliers de certaines populations, et qui n'a, par ailleurs guère évolué.
Ils conçoivent un produit-logement classique en réponse à une demande générale, fondée sur des ménages dont le profil est standard.
« Cette personnalisation permet d'apporter quelque chose d'essentiel à l'habitat citadin : pouvoir sortir des dessins d'architecte stéréotypés, réalisés à la chaîne, sans participation du futur occupant ».[17]

L'habitat participatif est novateur, au sens où il répond et s'adapte à des besoins et des désirs particuliers et apporte une diversité en termes d'offre de logement.
Il est souvent décrit comme étant un mode d'habiter alternatif entre sphère privé et espaces partagés.

1.2 Une mutualisation des espaces et des équipements

Les espaces partagés constituent l'une des particularités des projets d'habitats groupés. Ils deviennent des lieux de vie communs aux habitants. Ces espaces sont décidés dès les premières phases de réflexion du projet et arrêtés par l'ensemble des membres du groupe qui détermineront la nature des espaces et équipements qu'ils souhaitent partager en fonction de leurs envies, de leurs usages qu'ils comptent en faire et des relations qu'ils souhaitent avoir avec leurs futurs voisins.

Dans le cas d'un immeuble, ces espaces partagés sont situés au cœur du bâtiment. En revanche dans le cadre d'une opération groupée de type maisons individuelles jumelées ou accolées, ils sont généralement désolidarisés des habitations.
Les espaces communs occupent en moyenne 5 à 15 % de la superficie totale du projet.
Ils peuvent être de différentes natures, les plus courants dans les projets d'habitats groupés sont :

- La salle polyvalente qui constitue la pièce maîtresse de la vie en collectivité où se déroulent les réunions, les fêtes, les activités manuelles ou autres.
- La buanderie où les machines à laver peuvent être collectives ou bien propres à chaque famille et regroupées au sein d'un même local.
- Les espaces de stationnement pour les véhicules et les vélos. En fonction de la localisation du projet : en milieu urbain, péri-urbain ou rural, la mutualisation du stationnement peut être envisagée différemment. Certains préfèrent limiter le stationnement motorisé au profit de l'usage du vélo, et inversement.
- Les espaces extérieurs tels que le jardin ou le potager constituent l'un des espaces à mutualiser les plus importants pour le groupe d'habitants. La mutualisation des espaces extérieurs permet de profiter d'un jardin de grande taille comparativement à un jardin individuel. Par ailleurs, il constitue un lieu propice à l'épanouissement où les adultes peuvent exercer des activités de jardinage (culture d'un potager), des jeux pour enfants. Le jardin incarne un lieu d'échanges, de partage et de convivialité entre les membres du groupe. Il amenuise le sentiment d'isolement.

[16] PARASOTE Bruno. 2011 Autopromotion, *Habitat Groupé, écologie et liens sociaux. Comment construire collectivement un immeuble en ville ?,* Gap : Editions Y. Michel, 239 pages.
[17] *Ibid.*

La mise en commun d'espaces et d'équipements constitue un engagement pour chaque membre du groupe, elle implique une nécessaire culture du partage. La gestion de ces derniers est la plupart du temps régie par une charte et un règlement intérieur.

Par ailleurs, les espaces communs au-delà de leur fonction de lien social permettent de maximiser l'utilisation des pièces afin de libérer de la surface au sein des appartements. Selon des retours d'expériences, la mise en commun des équipements permettraient de réaliser des économies de 10 à 20 %. « Par exemple, une machine à laver occupe en moyenne 0.8m^2, soit environ 1 400 € T.T.C de coût de construction »[18].

Une manière économe de construire qui passe également par une réflexion portée sur la dimension écologique de la construction avec le choix de matériaux durables et efficaces énergétiquement.

1.3 L'écologie, une valeur maîtresse des projets d'habitat participatif

L'habitat participatif s'inscrit dans une dimension écologique motivée par la diminution de l'empreinte écologique, la réduction de la consommation des ressources et des espaces, comme évoqué précédemment.
L'environnement et plus largement le développement durable constituent des enjeux inscrits au cœur des politiques publiques actuelles, notamment en milieu urbain.

Pour les habitats groupés, l'écologie incarne une valeur fondamentale et socle du mouvement pour l'habitat participatif dont les performances énergétiques constituent une des préoccupations majeures des habitants, et ceci dès la conception du projet. Le groupe d'habitants détermine alors le mode d'alimentation énergétique de leur bâtiment, les matériaux de construction utilisés, le système de chauffage. Autant de pratiques écologiques dont l'objectif est à terme de générer une réduction de la consommation énergétique en réaction à une société qu'ils estiment sur-consommatrice.

Selon une étude réalisée par l'association « Relier », la « sobriété énergétique »[19] représente le critère principal des projets d'habitats groupés. En suit en deuxième critère, le recours à l'utilisation de matériaux sains et la diminution de l'usage des transports motorisés.

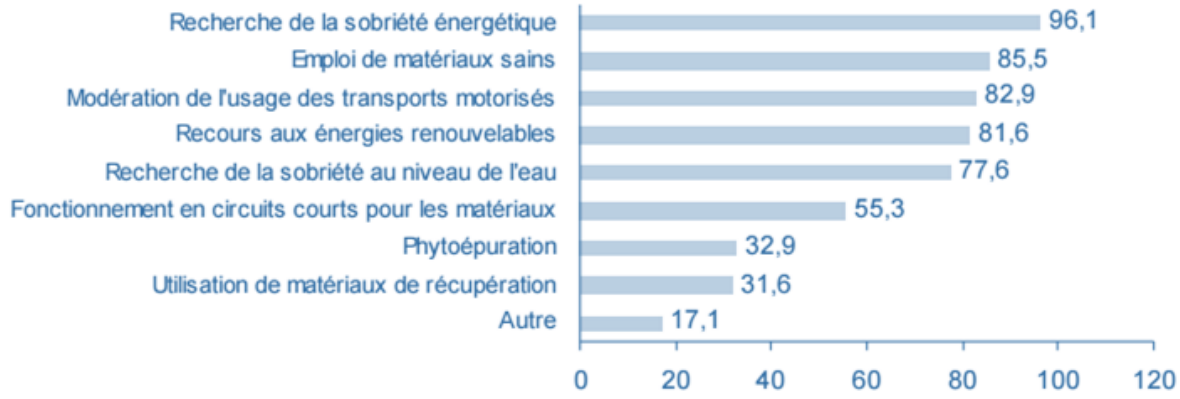

Figure 7 : Les caractéristiques écologiques d'un projet d'habitat groupé.
Source : Association « Relier », Résultats de l'enquête sur l'habitat groupé, février 2011 [en ligne] http://www.reseau-relier.org/IMG/pdf/110216_resultats_enquete_habitat_groupe_relier.pdf [consulté le 1/07/2016].

[18] PARASOTE, Bruno. 2011 Autopromotion, *Habitat Groupé, écologie et liens sociaux. Comment construire collectivement un immeuble en ville ?,* Gap : Editions Y. Michel, 239 pages.
[19] Association « Relier », *Résultats de l'enquête sur l'habitat groupé, février 2011* [en ligne] http://www.reseau-relier.org/IMG/pdf/110216_resultats_enquete_habitat_groupe_relier.pdf [consulté le 1/07/2016].

Sur l'ensemble des groupes d'habitants enquêtés, la totalité ont fait le choix d'utiliser des matériaux de constructions écologiques dans leur projet :

- De la paille et du bois pour les façades, des panneaux solaires pour l'alimentation énergétique (Groupe Chamarel, Vaulx-en-Velin (69)).
- Du béton et de l'ossature bois pour la fondation de la structure, et de la laine de bois pour l'isolation du bâtiment. Et, l'installation d'un système de chaufferie par la combustion de granulées de bois. (Groupe la Chaudanne, Grézieu-la-Varenne (69)).

Un groupe d'habitants fait légèrement exception, le groupe des Choux Lents de Saint-Germain-au Mont-d'Or (69) qui a créé un projet d'habitat participatif sous la forme d'une opération de réhabilitation d'une ancienne maison bourgeoise. Dans ce cas, la dimension écologie est davantage traitée par le biais d'une rénovation énergétique du bâtiment existant et non une écoconstruction à contrario avec les groupes précédents.

« Nous avions un bâtiment en pierre existant dont on a refait l'intérieur, celui-ci n'est cependant pas très performant. La grange atteindra elle un niveau meilleur que BBC. Le premier objectif pour nous est de consommer moins, pour se faire nous avons eu recours à l'utilisation de la laine de bois, de la ouate de cellulose, du liège pour renforcer le niveau isolation. Par exemple, la toiture est mixte entre laine de bois et laine de verre pour diminuer les coûts liés à la qualité des matériaux. Sur l'aspect écologique certains possèdent des toilettes sèches. Nous avons également créé une piscine biologique avec un bassin de phyto-épuration. Le projet est le plus écologique possible ».[20]

Figure 8 : Piscine biologique collective.
Source : Cliché réalisé par le groupe des Choux Lents, le 23/06/2016.

Toutefois, l'utilisation de ces techniques écologiques représente souvent un coût important pour le groupe d'habitants. Les projets n'ont par conséquent pas tous le même niveau d'exigence écologique.

Ainsi, pour encourager la rénovation énergétique et la construction de bâtiments performants énergétiquement, les pouvoirs publics mettent en place un système d'aides dont certains groupes ont pu bénéficier. Ces aides financières locales sont allouées par la région Rhône-Alpes-Auvergne via l'appel à projet « bâtiment positif » également soutenu par l'ADEME. Cette aide est proposée dans le

[20] Entretien avec Audrey GICQUEL, groupe d'habitants « Les Choux Lents », Saint-Germain-au-Mont d'Or (69), le 23/06/2016.

cadre de construction de « bâtiments neufs passifs ou à énergie positive intégrant des matériaux à faible impact environnemental et des rénovations performantes ».[21]

2. L'habitat participatif groupé : une réponse sociale ?...

Les projets d'habitats groupés répondent à un contexte de crise sociale et économique qui frappe une grande partie des pays d'Europe, notamment la France.
Le mouvement de l'habitat participatif au-delà d'être réactionnaire s'inscrit dans une démarche sociale avec l'idéologie d'intégrer dans leur projet une diversité sociale.

2.1 …dans un contexte de crise du logement

La difficulté pour les ménages de se loger reste encore grandissante malgré les actions politiques engagées pour faciliter la régulation des marchés immobiliers et favoriser l'accès au logement des ménages : deux objectifs portés par la loi ALUR.

Selon le rapport annuel de la Fondation Abbé-Pierre de 2016 « *le mal-logement touche 3.8 millions de personnes, mais si l'on prend en compte l'ensemble des personnes affectées par la crise du logement, de manière moins prégnante, mais avec de réelles répercussions sur la vie de famille, la santé, l'environnement quotidien, le confort ou les fins de mois […] environ 14 millions de personnes sont victimes de la crise du logement*. »[22]

Cette crise du logement est quantitative et qualitative. Elle résulte d'un décalage entre l'offre et la demande qui se traduit notamment par un coût de l'immobilier élevé face auquel les demandeurs n'ont pas toujours les ressources financières pour y répondre. Il faut compter en moyenne 8 années de revenus pour pouvoir s'offrir un logement en France contre 3 en Allemagne. Cette situation de crise implique, pour beaucoup, le fait de devoir se résigner à la propriété devenue de plus en plus difficile d'accès.

Parallèlement à ce décalage entre l'offre et la demande s'opère une baisse de la construction de logements neufs entre juillet 2013 et juillet 2014 environ 350 000 logements[23] ont été mis en chantier soit presque 13 % de moins que l'année précédente. Cette sous-production se traduit également dans la production d'HLM qui affiche 100 000 logements créés en 2015 contre 150 000 attendus, soit une baisse de 9 %. Le bilan est équivalent pour les logements qualifiés de très sociaux « PLAI adaptés » dont 700 ont été réalisés alors que 3 000 étaient envisagés.

[21] Info Energie Rhône – Métropole de Lyon [en ligne] http://www.infoenergie69-grandlyon.org/particuliers/aides-financieres/ [consulté le 09/07/2016].

[22] *« L'état du mal-logement en France »*. Fondation Abbé Pierre. 21eme rapport annuel, 2016. [en ligne]. URL : http://www.fondation-abbe-pierre.fr/21e-rapport-etat-mal-logement-2016 . Consulté le 28/07/2016.
[23] *Ibid.*

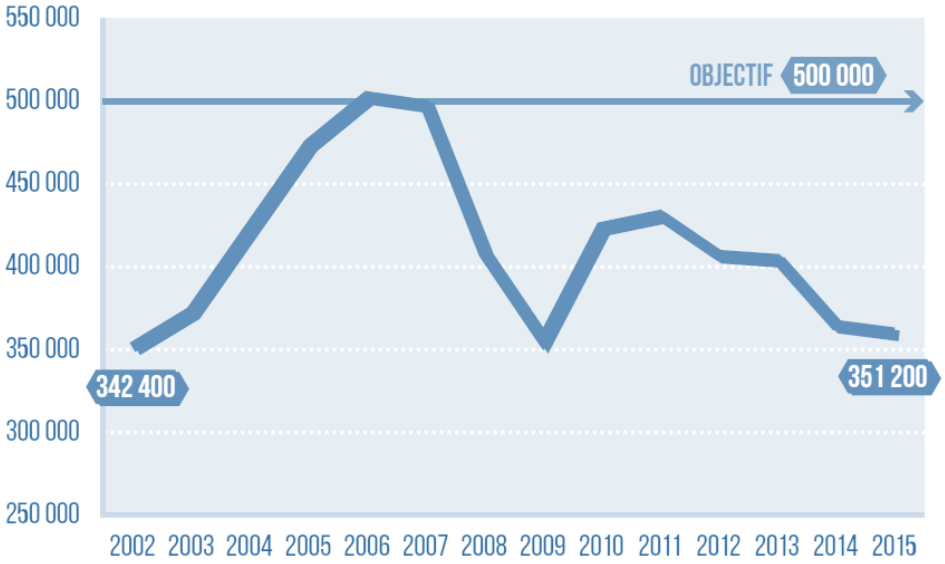

Figure 9 : Nombre de logements mis en chantier.
Source : Données Sit@del, réalisé par La Fondation Abbé Pierre, 21ème rapport annuel, 2016.

Le rapport de la Fondation de l'Abbé Pierre met en relief « le décrochage des couches populaires »[24] qu'il explique par l'inégalité de leurs trajectoires résidentielles. Entre 2009 et 2013, parmi les ménages les plus riches ayant changé de logement, 1 sur 6 sont désormais propriétaires, contre 1 ménage sur 13 pour 20 % des ménages les plus pauvres qui ont récemment déménagé.
Le phénomène d'exclusion sociale est clairement énoncé dans le rapport.

De fait, le rapport insiste sur l'échec politique malgré les politiques publiques menées, à l'image de l'encadrement des loyers, de la garantie universelle des loyers (abandonnée à terme car jugée trop coûteuse). L'objectif initial du gouvernement était de dynamiser la construction tout en maîtrisant la hausse des prix du logement.
Or, on constate aujourd'hui que le nombre de demandeurs d'HLM en attente depuis plus d'un an à augmenté de 24 % entre 2006 et 2013.[25] Une augmentation liée à la hausse des biens immobiliers et des loyers.

Pour terminer, cette demande de logements accrue est la résultante d'une évolution de la société liée, en partie au phénomène de décohabitation.
La diminution du nombre de personnes par logement s'explique par les recompositions familiales (divorces, familles monoparentales), le vieillissement de la population, l'évolution des modes de vie.
Le marché de l'immobilier suit le courant de « ces chocs sociologiques »[26].

2.2 Un système de valeurs partagées fondé sur…

Face à la crise du logement, à la distension des liens sociaux nourrie par la montée de l'individualisme, l'éclatement de la cellule familiale, l'habitat participatif a pour volonté de renouer avec des liens

[24] *« L'état du mal-logement en France »*. Fondation Abbé Pierre. 21eme rapport annuel, 2016. [en ligne]. URL : http://www.fondation-abbe-pierre.fr/21e-rapport-etat-mal-logement-2016 . Consulté le 28/07/2016.
[25] *Ibid.*
[26] PARASOTE, Bruno. 2011 Autopromotion, *Habitat Groupé, écologie et liens sociaux. Comment construire collectivement un immeuble en ville ?,* Gap : Editions Y. Michel, 239 pages.

sociaux plus riches et d'établir une relation de voisinage différente. Il répond au *desiderata* du « vivre ensemble ».
L'habitat participatif repose sur un système de valeurs partagées auquel les groupes d'habitants restent très attachés et qui constitue « la signature » de ce mouvement.

2.2.1 Le principe de mixité social et intergénérationnel

Comme évoqué dans la partie précédente, la demande de logements est soutenue par la vitalité démographique, l'augmentation du nombre de divorces et de familles monoparentales. Une situation qui tend à complexifier les liens sociaux.
« C'est un peu le chacun pour soi qui prédomine. Le rapport humain a tendance à être marchandisé. On se fait avoir dans la jungle des tarifs, des contrats… Si les liens de famille ont tendance à se déliter ou ne plus suffire que reste-t-il comme recours ? Ce que nous appelons la famille de cœur. Celle que nous pouvons créer avec quelques hommes et femmes en qui nous avons confiance… ».[27]

L'habitat participatif constitue un vecteur de relations sociales, il offre de par son cadre de nouvelles relations dans la continuité de celles du cercle familial et privé.
Il permet, de par sa forme, de connaître ses futurs voisins dès les premières étapes du projet, lors de la constitution du groupe. C'est de manière commune avec l'ensemble des membres du groupe qu'ils vont choisir le terrain, définir le programme architectural et bâtir leur lieu de vie. Une construction partagée qui va participer à intensifier les échanges et les relations entre chaque membre du groupe.
La création d'espaces communs dans le projet va également permettre d'entretenir ce lien social puisqu'ils constituent le lieu propice à l'organisation de fêtes ou d'activités communes.
L'habitat participatif revêt en ce sens un caractère social.

Une approche sociale qui se manifeste par l'introduction de la mixité au cœur des projets. Cette mixité est sociale et intergénérationnelle.
En effet, les projets d'habitat participatif peuvent intégrer des ménages à faibles revenus ou qui nécessitent une insertion sociale.
La plupart des habitats groupés défendent dans leur charte ce principe de mixité sociale afin de permettre à tous l'accès au logement à un coût abordable.
A cet effet, de nombreux groupes d'habitat participatif établissent des partenariats avec des bailleurs sociaux sous différentes formes de montage opérationnel (maîtrise d'ouvrage déléguée, coopérative d'habitants…). Ce type de montage permet d'intégrer des ménages à faibles revenus par le biais de logements PLAI[28] ou PLS[29].
Les bailleurs peuvent définir en lien avec les futurs habitants le programme de leur bâtiment afin d'adapter leur logement en fonction de leurs besoins.
Sur les 4 groupes d'habitats groupés enquêtés, 3 intègrent des logements à vocation sociale au cœur de leur projet :

- Le groupe du 4 mars – Croix-Rousse (Lyon 69) inclut la construction de 11 logements sociaux,
- Le groupe de La Chaudanne – Grézieu-la-Varenne (69) intègre 6 maisons et 12 appartements en locatif social,
- Le groupe Chamarel – Vaulx-en-Velin (69) accueille 14 logements sociaux.

[27] MARANDOLA. M, LEFEVBRE. G. 2009. *Cohabiter pour mieux vivre*. Jean Claude Latt, 150p.

[28] PLAI : Prêt Locatif Aidé à l'Intégration
[29] PLS : Prêt Locatif Social

Au-delà de la mixité sociale, l'habitat participatif répond à une solidarité intergénérationnelle.
La montée de l'individualisme, voire dans certains cas, l'absence de relations représentent un coût pour l'individu.
Par exemple, le vieillissement de la population avec l'augmentation du nombre de personnes âgées conduit à un accroissement de la demande de structures d'accueil. Il en est de même pour la multiplication des foyers monoparentaux qui nécessite une augmentation du nombre de structures d'accueil de la petite enfance.
L'habitat apporte une réponse sociale à ces problématiques en proposant des liens de voisinage différents basés sur un réseau d'entraide et de solidarité. Ainsi, les voisins peuvent se rendre des services entre eux : pour les enfants en bas âge, les personnes retraités peuvent effectuer des gardes ponctuelles ; à l'inverse, pour les personnes âgées une assistance quotidienne par des services basiques : aller faire les courses, porter les courses, les conduire à un rendez-vous. Des services de proximité entre les habitants qui contribuent à maintenir les personnes âgées sur leur lieu de vie, permettant, parfois, de retarder voire d'éviter le placement en structure d'accueil.
L'habitat participatif peut constituer une des réponses à la problématique du vieillissement et de la dépendance.

La plupart des groupes enquêtés ont souhaité intégrer cette dimension intergénérationnelle à leur projet. Ils souhaitent pouvoir maintenir des liens sociaux plus riches et une vie sociale dynamique, amenuisant pour certains le sentiment de solitude. *« Cette ouverture à l'intergénérationnelle, le fait d'être avec des familles alors que moi mes petits-enfants habitent loin à la montagne. Cette idée me plaît beaucoup ! ».*[30]

L'habitat participatif apporte une réponse sociale au sens où il est source d'entraide, de liens sociaux et de mixité ce qui lui confère un caractère « d'utilité sociale ».[31]

2.2.2 Le dispositif de non-spéculation

La spéculation immobilière entraîne une augmentation des prix du marché rendant l'accès au logement de plus en plus compliqué pour les ménages, notamment les plus modestes.
Cette spéculation immobilière est le résultat d'une diminution de la mixité sociale dans les logements. De plus, comme vu précédemment, l'attente des candidats pour l'attribution d'un logement social se fait de plus en plus longue. Elle est la conséquence d'un faible taux de rotation des occupants du parc social.

De fait, certains groupes d'habitat participatif à l'exemple de Chamarel et du groupe du 4 mars appliquent des dispositifs de non-spéculation immobilière qu'ils inscrivent dans leur charte : « Mutualiser les apports et sortir d'une logique d'inflation immobilière ».[32]
Leur implication dans le refus de la spéculation dépend du niveau de militantisme du groupe et de son idéologie. Tous n'appliquent pas de dispositifs non-spéculatifs et n'ont pas pour volonté de lutter contre une logique de marché capitaliste.

[30] Entretien avec Bernadette GALY, groupe d'habitants « La Chaudanne », Grézieu-la-Varenne (69), le 29/05/2016.
[31] *« Livre Blanc de l'Habitat Participatif ».* Eco-quartier Strasbourg. 2011. [en ligne]. URL : http://www.ecoquartier-strasbourg.net/index.php/autopromotion/ouvrages/306-livre-blanc-de-lhabitat-participatif.html Consulté le 03/06/2016.
[32] *« Pré-programme architectural du groupe du 4 mars »,* octobre 2015.

La plupart des groupes d'habitat participatif qui souhaitent appliquer ce type de dispositif optent pour un statut juridique sous la forme de coopératives d'habitants (la coopérative d'habitants et son fonctionnement seront détaillés dans le point suivant).
Ce statut juridique permet alors « en cas de revente du bien de ne récupérer que la somme d'argent de départ investie »[33], aucune plus-value ne peut être réalisée.

A l'opposé, d'autres groupes d'habitants n'entrent pas dans cette logique de non-spéculation comme l'habitat participatif en autopromotion qui s'organise juridiquement sous la forme de sociétés civiles où la non-spéculation n'est pas inscrite dans les statuts.
C'est le cas du groupe de la Chaudanne et des Choux Lents qui préfère mettre davantage l'accent sur le lien social que de s'inscrire dans une logique anti-spéculative.

« Nous ne sommes pas dans un état d'esprit de spéculer mais je pense que nous n'avons pas envie de perdre de l'argent. Globalement nous sommes sur une propriété individuelle, on veut s'assurer que l'on ne va pas revendre à perte ».[34]

3. L'habitat groupé, une nouvelle forme d'accès au logement

L'habitat groupé répond à une forme qualitative nouvelle d'habiter : un logement pensé et conceptualisé selon ses besoins personnels, un épanouissement retrouvé à travers l'entraide et des liens de voisinages plus riches.
Il peut également être choisi pour des raisons économiques comme une forme d'accès au logement plus abordable. Pour se faire, nous étudierons deux formes de réalisation d'habitat participatif que sont : l'autopromotion et la coopérative d'habitants appliquées chacune à une étude de cas. Nous verrons en quoi ces deux montages permettent de réaliser des économies par rapport à une opération immobilière classique, et de constituer, en ce sens, une nouvelle forme d'accès au logement.

[33] L'imprévu, [en ligne] https://limprevu.fr/affaire-a-suivre/habitat-participatif-utopie-logement/ [consulté le 20/07/2016].

[34] Entretien avec Julien GROUILLER, groupe d'habitants « La Chaudanne », Grézieu-la-Varenne (69), le 11/06/2016.

Quelques éléments de rappel d'une opération immobilière classique

Les habitants derniers maillon de la chaîne du projet, assimilés à des consommateurs de biens

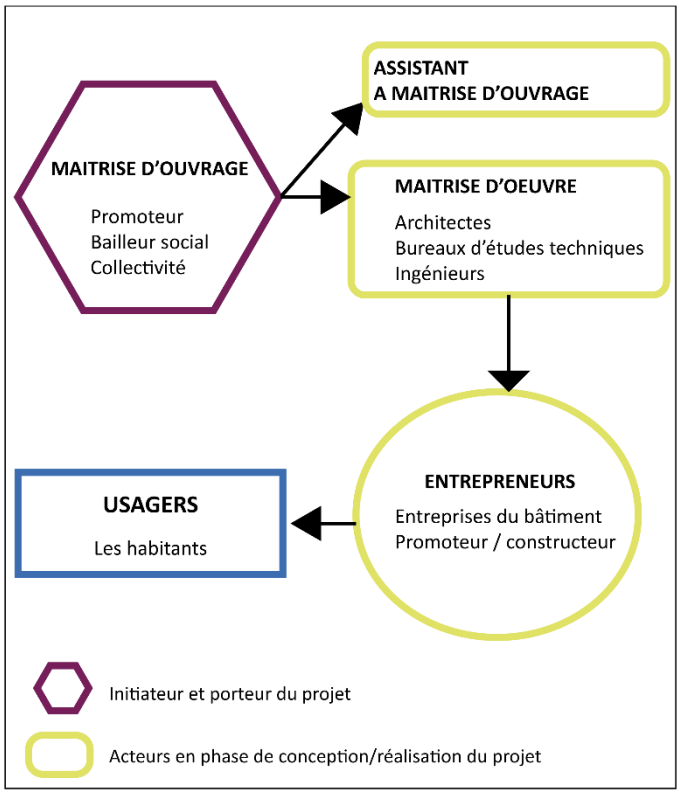

Figure 10 : Montage d'une opération immobilière classique.

Source : schéma réalisé par Barbara Brun, le 15/08/2016.

Dans le cadre d'une opération immobilière conventionnelle, la maîtrise d'ouvrage est incarnée par un promoteur, un bailleur social ou encore une collectivité. Ces acteurs sont alors le commanditaire du projet, « le donneur d'ordre ». Une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) peut également intervenir comme appui d'aide à la décision, cet acteur reste néanmoins facultatif.

La maîtrise d'ouvrage consulte ensuite une maîtrise d'œuvre afin de retenir un architecte, des bureaux d'études techniques, etc pour assurer les phases de conception et de réalisation du projet.

Une fois l'ouvrage réalisé, il est revendu par lot à destination des futurs habitants, ceux-ci n'interviennent qu'en fin de projet en tant que consommateurs.

Au cours de son opération immobilière, le promoteur doit s'assurer de la viabilité de son projet. Il réalise un bilan d'opération prévisionnel *(Cf. Annexe n°1).* Ce bilan affiche les recettes et les dépenses afférentes à l'opération (voir schéma ci-dessous).

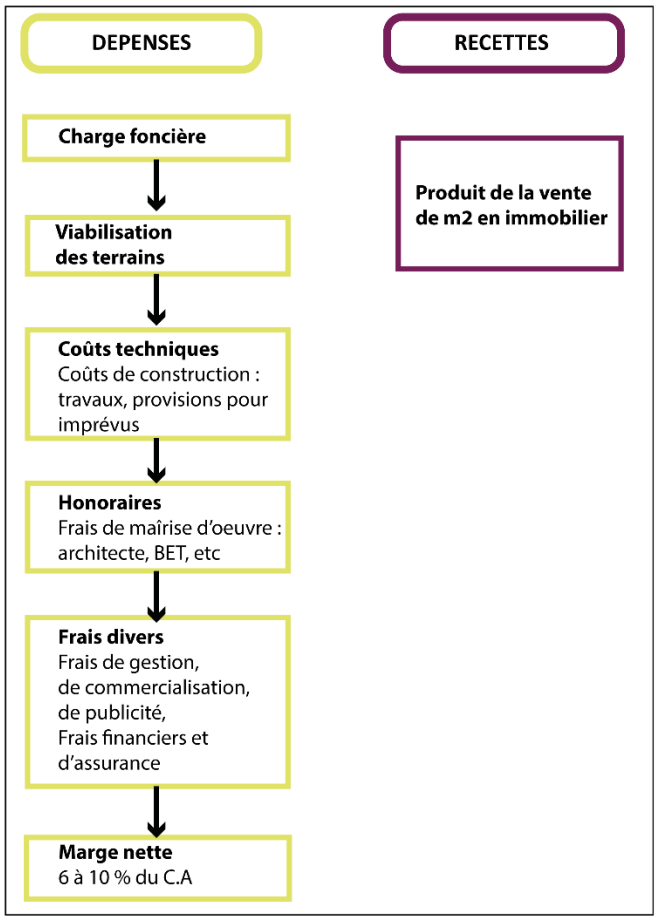

Figure 11 : Bilan de promotion immobilière.
Source : schéma réalisé par Barbara Brun, le 15/08/2016.

Le seul poste de dépense où le promoteur peut tenter de réaliser des économies est celui des coûts de construction, les autres postes de dépenses restent incompressibles tels que la TVA, les frais financiers, les frais de commercialisation et de publicité, la marge, ainsi que le coût du foncier dont le promoteur n'a pas la maîtrise.

3.1 L'autopromotion – Etude de cas du projet de La Chaudanne.

Dans le cadre d'un projet d'habitat groupé sous forme d'autopromotion, le groupe d'habitants se substitue au promoteur immobilier. Il représente collectivement le maître d'ouvrage de l'opération immobilière. Le groupe d'habitants est le commanditaire et le pilote de toutes les étapes du projet : rédaction du cahier des charges, consultation de la maîtrise d'œuvre pour le choix des prestataires, suivi comptable et technique du chantier.
Le groupe d'habitants peut également faire le choix de se faire accompagner par un professionnel : un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage ou encore une association selon les compétences de l'ensemble des membres du groupe.
L'autopromotion reste la forme de maîtrise d'ouvrage la plus participative dans le sens où les habitants sont actifs sur l'ensemble des phases du projet. Elle n'en reste pas moins la plus délicate puisque le groupe assure la totalité du portage de l'opération, il encourt donc un risque majeur mais proportionnel au gain d'économie qu'il souhaite réalisé. Le montage opérationnel est alors singulièrement différent d'une opération de promotion immobilière classique.

L'exemple du projet en autopromotion de la Chaudanne – Grézieu-la-Varenne (69)

Figure 12 : Projet d'habitat participatif de La Chaudanne.
Source : Cliché réalisé par Barbara Brun, le 11/06/2016.

Le projet d'habitat participatif de La Chaudanne est situé en zone péri-urbaine dans la banlieue est de Lyon, à 30 minutes environ.
Le groupe d'habitants, à l'origine du projet, est composé de 13 foyers qui représentent collectivement la maîtrise d'ouvrage. On parle dans ce cas, d'opération d'autopromotion.
Le projet a été construit sur un terrain d'1,3 hectare, situé à proximité du centre-bourg de Grézieu-la-Varenne. Il est composé de trois bâtiments, dont deux sont destinés à l'accueil d'habitations sous forme de maisons en bande, et un dernier bâtiment est consacré aux espaces partagés du projet, il est appelé « maison commune ».
Le projet intègre au total 12 logements dont un T1 bis en location. Tous ces logements sont différents, chacune de ces maisons ont été personnalisées sur plan par un architecte au grès des besoins et goûts des habitants.

Figure 13 : Plan masse du projet d'habitat groupé participatif de La Chaudanne (69).
Source : Cliché réalisé par Barbara Brun, le 11/06/2016.

Le groupe a fait le choix de se constituer sous la forme d'une opération en autopromotion, il joue ainsi le rôle d'un promoteur immobilier classique, en prenant à sa charge l'ensemble de l'opération immobilière.

« Nous souhaitions être acteur de notre logement et non uniquement consommateur ».[35]

[35] Entretien avec Julien GROUILLER, groupe d'habitants « La Chaudanne », Grézieu-la-Varenne (69), le 11/06/2016.

Une substitution au rang de promoteur qui a permis au groupe de pouvoir réduire certains coûts, notamment par la suppression d'acteurs intermédiaires et par la mutualisation de leurs moyens.
Comme expliqué dans le point précédent, lors d'une opération immobilière conventionnelle, le promoteur s'assure de la viabilité de son projet par le biais d'un bilan financier prévisionnel (Cf. figure n°10). Certaines des dépenses auxquels il doit faire face (frais financiers, frais de commercialisation et de publicité) ne peuvent être réduites à contrario d'une opération d'autopromotion.

Les habitants acteurs du projet

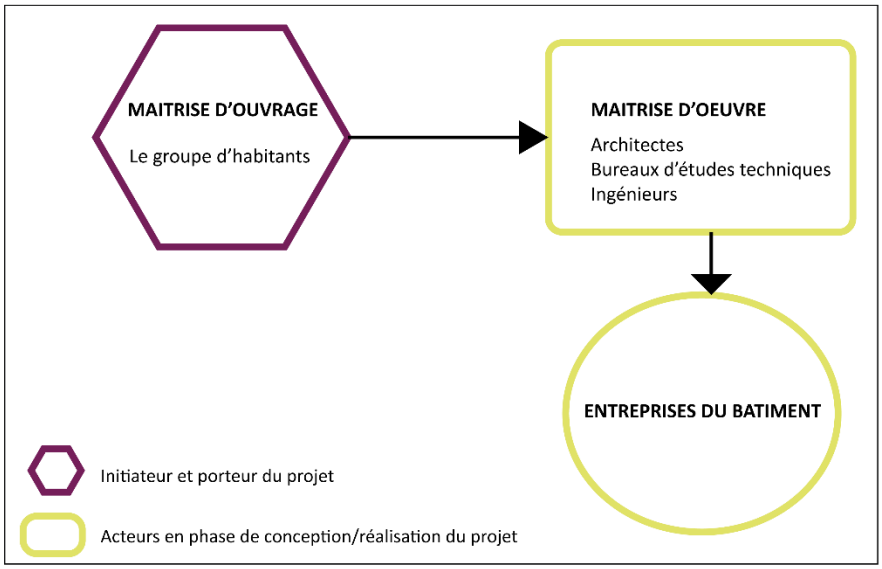

Figure 14 : Montage en autopromotion – Projet d'habitat groupé participatif de La Chaudanne (69) : les habitants acteurs de leur lieu de vie.
Source : schéma réalisé par Barbara Brun, le 15/08/2016.

Dans le cadre d'une opération en autopromotion le groupe d'habitants réalise des économies liées à la nature même de l'opération.

- *Une réduction des coûts liée au montage financier en autopromotion*

Le montage financier en autopromotion permet aux habitants de réduire des coûts sur d'autres postes que celui des coûts de construction, à savoir :

- Les **frais financiers** qui correspondent à l'emprunt permettant de financer l'opération. Dans une opération de promotion immobilière conventionnelle, la condition pour assurer le démarrage des travaux est d'avoir 50 % de réservataires pour l'opération. Dans le cadre d'un projet en autopromotion, l'ensemble des réservataires est déjà connu puisqu'il s'agit des membres du groupe, constitué avant même que le projet soit établi. Par conséquent ce mode d'élaboration de projet conduit à une baisse de l'emprunt et donc des frais financiers.
- Les **frais de commercialisation**, ils renvoient aux coûts marketing et de publicité des logements. Dans le cadre d'un projet en autopromotion, le groupe d'habitants étant connu dès le départ, ces frais n'ont pas lieu d'exister. Ils s'annulent donc naturellement.
- La **marge nette** perçue par le promoteur.

L'économie réalisée par la baisse des frais financiers et la suppression des frais de commercialisation permettent une économie de 10 à 20 %[36] en moyenne par rapport à une opération immobilière classique.
A noter qu'un logement a été réalisé en auto-construction épargnant ainsi les coûts de construction.

En plus des économies liées au montage financier de l'autopromotion, des économies supplémentaires sont réalisées grâce aux particularités de conception du logement via :

- La mutualisation des espaces et des services,
- Les caractéristiques écologiques du projet.

▪ *Une réduction des coûts liée à la conception même du projet*

Le projet de La Chaudanne intègre 200 m^2 d'espaces partagés et de services, centralisés au cœur de la « maison commune».
Parmi ces espaces communs, on recense : une chambre d'amis avec salle de bain, une salle de sport, une cuisine équipée avec un salon commun, une bibliothèque, un atelier de bricolage, un garage à vélo, une buanderie, une cave et un jardin.

Autant d'espaces partagés, à l'exemple de la buanderie, qui contribuent à réduire les coûts et rationaliser l'espace. Les services mutualisés tels que l'entretien des espaces communs favorisent des échanges de services gratuits entre les habitants évitant le recours à des services payants.

Figure 15 : La maison commune du projet d'habitat groupé participatif La Chaudanne (69).
Source : Cliché réalisé par Barbara Brun, le 11/06/2016.

Enfin, le projet intègre des caractéristiques écologiques répondant aux normes RT 2012. La structure est conçue en ossature bois avec des murs de refend en béton entre chaque logement. L'isolation est écologique avec un mélange de paille pour les murs et de ouate de cellulose pour le toit. Le chauffage est alimenté par deux chaudières granulés bois. Une conception écologique dont les économies

[36] *« Livre Blanc de l'Habitat Participatif ».* Eco-quartier Strasbourg. 2011. [en ligne]. URL : http://www.ecoquartier-strasbourg.net/index.php/autopromotion/ouvrages/306-livre-blanc-de-lhabitat-participatif.html Consulté le 03/06/2016.

s'inscrivent dans la durée « c'est au cours de la vie du bâtiment que les économies sont les plus grandes ».[37]

Au total, le coût de l'opération s'est élevé à 2 000 000 € TTC, le montage en autopromotion a en moyenne permis la réalisation de 20 % d'économie soit 400 000 € TTC.

Une volonté d'introduire de la mixité sociale au cœur du projet

« Nous avons utilisé 5 000 m² pour notre projet, il restait une grande partie du terrain que nous avons revendu pour partie à un bailleur et à des indépendants. Nous ne savions pas produire du logements sociale et on en avait pas les moyens ».[38]

Le projet intègre ainsi dans sa partie nord 17 logements dont 11 appartements et 6 maisons en locatif social.

Figure 16 : Projet de logements sociaux intégrés à l'habitat participatif groupé de La Chaudanne (69).
Source : Cliché disponible sur https://coteauchaudanne.wordpress.com/

Un projet global qui intègre à la fois la dimension sociale mais aussi intergénérationnelle avec des habitants âgés de 6 mois à plus de 70 ans.

En effet, le groupe est composé de 19 adultes et de 11 enfants. Parmi les adultes, 4 sont retraités. La mixité est forte tant sur le plan générationnel que socio-professionnel, comme en atteste le tableau ci-dessous.

[37] *« Livre Blanc de l'Habitat Participatif ».* Eco-quartier Strasbourg. 2011. [en ligne]. URL : http://www.ecoquartier-strasbourg.net/index.php/autopromotion/ouvrages/306-livre-blanc-de-lhabitat-participatif.html Consulté le 03/06/2016.

[38] Entretien avec Julien GROUILLER, groupe d'habitants « La Chaudanne », Grézieu-la-Varenne (69), le 11/06/2016.

Personnes	Situation professionnelle	âge
Lou Spiridoula	Retraité / ex-consultante formatrice	>70
Costas Mirandalas	Retraité / ex-assureur, ex-officier dans la marine marchande grecque	>70
Odile Melot	Consultante formatrice, ex-directrice de structure sociale	>60
Christian Bois	Retraité / Réalisateur / Spécialiste des dispositifs informatiques de la communication	>60
Anne Chiarlone	Retraitée / ex technicienne en laboratoire	>60
Bernadette Gally	Retraitée / ex institutrice	>60
Colette Desbois	Consultante / étudiante en philosophie	>50
Maryvonne Berthet	Aide-soignante	>50
Michèle Cauletin	Psychologue systémique	>50
Hélène Blake	Educatrice spécialisée	>30
Wayne Blake	Ex aide-soignant	>30
Anne-Christine Gomes Da Cunha	Institutrice	>30
Julien Grouiller	Fonction publique territoriale	>30
Camille Bourgy	Enseignante chercheuse en science cognitive	>30
Daniel Bourgy	Consultant formateur	>40
Annabelle Le Bris	Ingénieure	>30
Thomas Le Bris	Ingénieur	>30
Lucie Passot	Ingénieure	>30
Martin Passot	Ingénieur	>30

Figure 17 : Situation professionnelle des membres du groupe.
Source : Julien Grouiller, habitant du projet d'habitat groupé La Chaudanne, 2013.

3.2 La coopérative d'habitants – Etude de cas du projet Chamarel

La Fédération Française des coopératives d'habitants « Habicoop » apporte une définition claire de la coopérative d'habitants : *« une société coopérative d'habitants regroupe des personnes qui veulent gérer et améliorer, ensemble, les logements qu'ils occupent dans un même immeuble ou sur un même terrain. Les valeurs fondamentales sont la propriété collective, la sortie du système spéculatif et la démocratie ».*[39]
Le principe de la coopérative d'habitants repose sur la valeur de « faire ensemble ». La notion de propriété collective est fondamentale. Les coopérateurs sont à la fois propriétaires et locataires de leur logement.

Le fonctionnement d'une coopérative est le suivant : les membres coopérateurs (le groupe d'habitants) s'associent au sein d'une société appelée « coopérative d'habitants » pour construire leur logement. Ils déterminent ainsi leur projet : les espaces communs et la manière dont ils souhaitent fonctionner en interne.
Une fois le statut de coopérative d'habitants créé, chaque coopérateur réalise un apport financier correspondant à l'achat de parts sociales. Cet apport est fonction de la capacité financière de chaque

[39] Association Habicoop [en ligne], http://www.habicoop.fr/ .[Consulté le 14/06/2016].

coopérateur à investir dans le projet (en moyenne 20 % de la valeur du logement au prorata d'espaces communs)[40], dans la mesure où le groupe réunit le capital de départ suffisant.
Cette contribution financière sous la forme de parts sociales va permettre à la coopérative de contracter un emprunt bancaire.

Les coopérateurs, indépendamment de l'achat de parts sociales, vont payer une redevance (un loyer et une épargne). La redevance versée est fonction des ressources financières du coopérateur afin que les logements puissent être accessibles à des personnes issues de milieux sociaux différents et aux revenus hétérogènes.
Cette redevance va servir à :

- Rembourser l'emprunt contracté ;
- Réaliser des provisions pour grosses réparations ou gros entretiens, mais aussi pour impayés ou vacance de logement afin de sécuriser au maximum le projet ;
- Payer la taxe foncière pour le bâtiment et les charges du propriétaire.

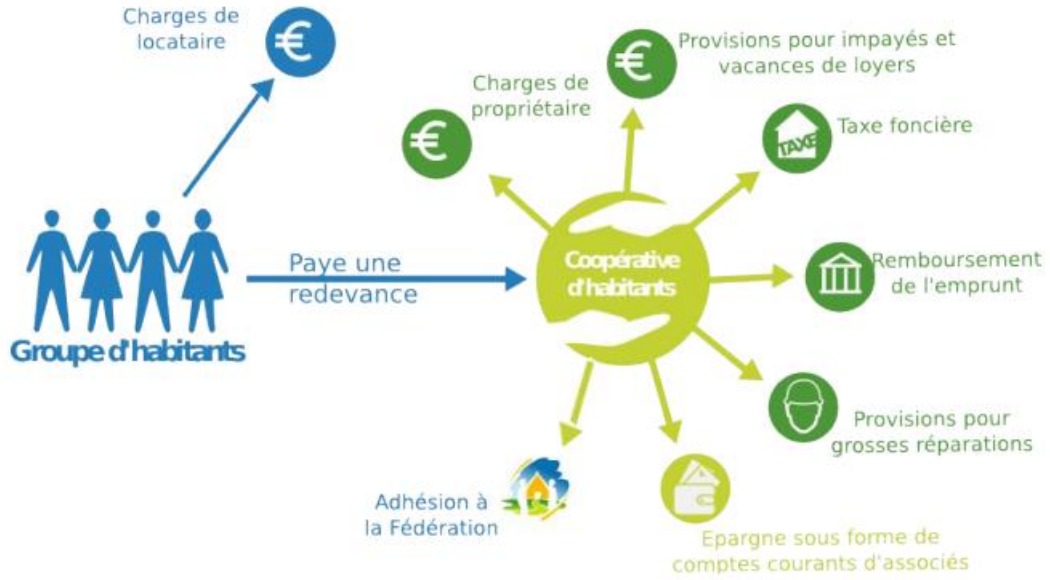

Figure 18 : Fonctionnement d'une coopérative d'habitants.
Source : schéma réalisé par l'association Habicoop, disponible sur : http://www.habicoop.fr/ .

En contrepartie, une fraction de la redevance permet au coopérateur d'acquérir de nouvelles parts sociales grâce à l'épargne qu'il verse mensuellement, on parle de « parts sociales acquisitives ».

Un second élément fondamental de la coopérative repose sur la conception de démocratie basée sur le principe « une voix = une personne ». Le droit de vote est, de fait indépendant de l'apport financier de départ mis au capital de la coopérative d'habitants.
Enfin, dernier principe fondateur de la coopérative d'habitants : son caractère non lucratif. Dans le cas où le coopérateur souhaiterait partir, il revend ses parts sociales ou se les fait rembourser par la coopérative à leur valeur nominale, augmentées du coût de la vie. Les parts sociales sont déconnectées de la valeur du bien immobilier et garantissent ainsi la sortie du système spéculatif. La procédure est identique en cas de succession.

[40] Association Habicoop [en ligne], http://www.habicoop.fr/ .[Consulté le 14/06/2016].

L'exemple de Chamarel coopérative d'habitants – Vaulx-en-Velin (69)

Le projet Chamarel est un projet d'habitat groupé de résidence pour personnes âgées. Ce projet est situé sur la commune de Vaulx-en-Velin à une quinzaine de minutes de Lyon. Sa localisation lui permet de bénéficier de commerces, de services et de lignes de transports en commun à proximité.
Le projet est issu d'une discussion entre deux amis portant sur la difficulté que rencontraient certains proches qui n'avaient pas anticipé leurs vieux jours : *« Rapidement, nous avons été plusieurs à se réunir en se disant qu'il faudrait peut-être en parler pour ne pas être un poids pour nos enfants ! ».* [41]
Un projet conçu au service de l'utilité publique en réponse à la problématique du vieillissement et de la dépendance. Mais également en réponse au problème de l'accès au logement pour les personnes âgées souvent confrontées à des listes d'attente souvent longues et à un logement coûteux. *« Ils ne restent alors que les résidences séniors inaccessibles économiquement pour la plupart des gens ».*[42] Ce projet est novateur puisqu'il constitue la première coopérative d'habitants pour personnes âgées de France.

Le groupe est composé de 12 coopérateurs âgés de 60 à plus de 75 ans, parmi eux deux couples, le reste des habitants sont des personnes seules.
Le projet bâti sur un terrain de 1600 m^2 accueille un immeuble de 4 étages composé de 16 appartements (quatorze T2 de 45 m^2 et deux T3 de 65 m^2).
Au plan architectural, tous les appartements sont identiques dans un souci d'équité, engagement que le groupe d'habitants tenait à respecter. Le bâtiment a été conçu en lien avec les problématiques du vieillissement, il inclut notamment des portes larges et coulissantes.

Figure 19 : Projet de la résidence séniors de la coopérative d'habitants Chamarel.
Source : cliché réalisé par le cabinet d'architecture Arkétype, disponible sur : http://arketypestudio.fr/

[41] Patrick CHRETIEN, habitant de l'habitat groupé Chamarel, disponible sur Basta [en ligne] http://www.bastamag.net/Dans-la-banlieue-lyonnaise-un-habitat-cooperatif-pour-vivre-au-mieux-la [consulté le 29/06/2016].
[42] Entretien avec Luc GAUTHIER, ancien architecte membre de l'Association Chamarel Les Barges, Vaulx-en-Velin (69).

- *Un accès pour tous permis par le montage financier de la coopérative d'habitants*

Le montage financier lié à la coopérative d'habitants permet une accession à un public plus large. Il est, en ce sens, un vecteur de mixité sociale.
Les coopérateurs ont, dans un premier temps, versés un apport financier dans l'objectif de pouvoir contracter un emprunt, soit environ 40 000 € / habitants fonction de leurs revenus personnels.
« Au total, nous avons apporté 20% à la coopérative au départ, mais certains ont mis plus que d'autres, selon leurs moyens ».[43]

A cela s'ajoute le montant de la redevance mensuelle payée par chaque coopérateur. Une redevance mensuelle adaptée en fonction des revenus de chacun.
En effet, le projet est composé de 14 logements de type PLS – Prêt Locatif Social adaptés pour les revenus de classes sociales moyennes. Sur les 14 logements PLS, 2 appliquent des redevances adaptées pour des revenus faibles.

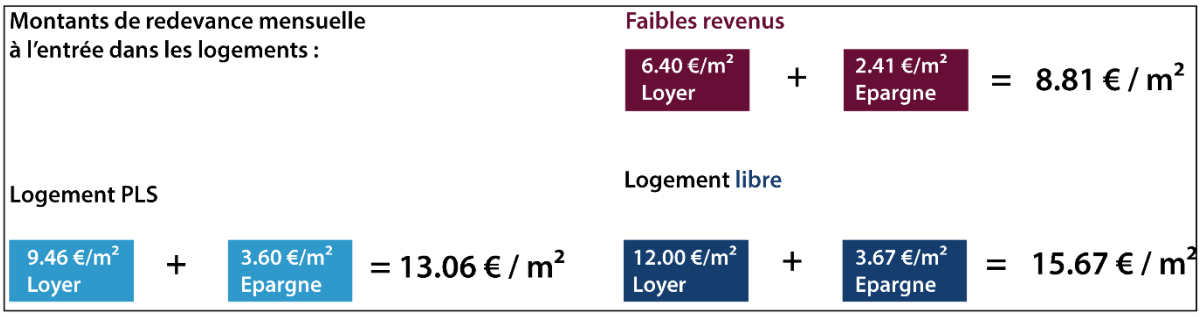

Figure 20 : Redevance versée par les coopérateurs du projet de résidence séniors Chamarel (69)
Source : schéma réalisé par Barbara Brun, le 25/08/2016. Disponible sur : http://www.habicoop.fr/

Un système coopératif qui tend à favoriser l'accès à un logement plus abordable pour les personnes âgées.

- *Une réduction des coûts liée aux partenariats sollicités par le groupe de projet Chamarel*

Le groupe de coopérateurs Chamarel a démarché de nombreux partenariats avec les acteurs de la santé (MGEN, AG2R, KLESIA) les acteurs de l'action publique (la région Rhône-Alpes, le Grand Lyon, la ville de Vaulx-en-Velin, la CARSAT). Autant de partenariats qui leur ont permis d'obtenir des subventions intéressantes, et surtout d'acquérir le foncier auprès de la ville de Vaulx-en-Velin à un prix défiant toute concurrence.

A titre d'exemple, le groupe Chamarel a pu bénéficier d'un prêt de 275 000 € par le Crédit Agricole remboursable sur 50 ans, ainsi qu'un prêt de 675 000 € à taux 0 auprès de la CARSAT (Caisse d'Assurance Retraite et Santé au Travail).

[43] Michelle DANIERE, habitante de l'habitat groupé Chamarel, disponible sur Basta [en ligne] http://www.bastamag.net/Dans-la-banlieue-lyonnaise-un-habitat-cooperatif-pour-vivre-au-mieux-la [consulté le 29/06/2016].

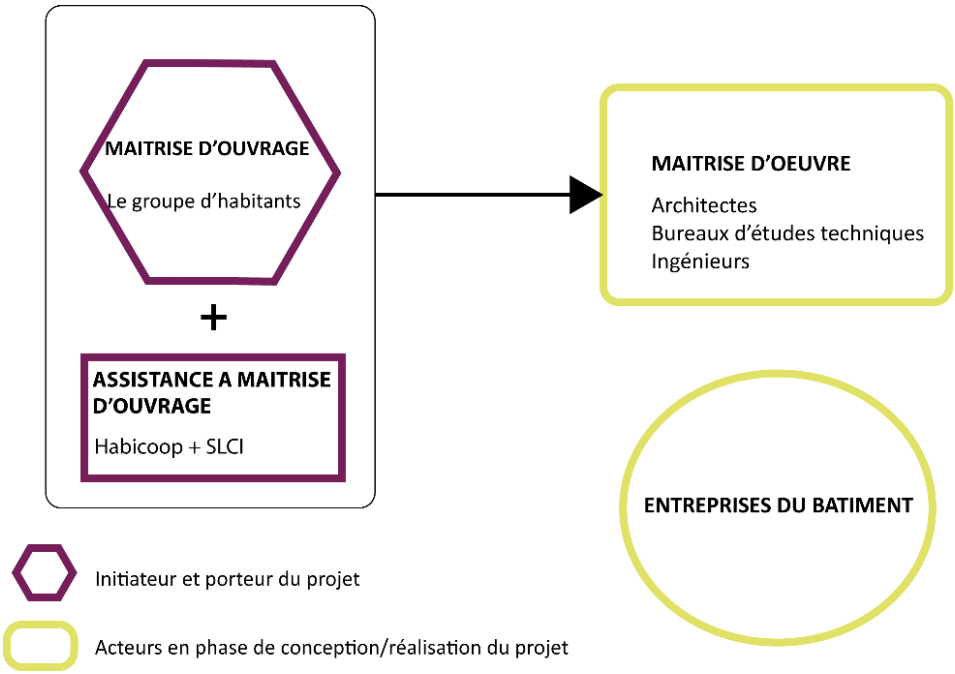

Figure 21 : Montage en autopromotion avec accompagnement professionnel – Projet d'habitat groupé participatif Chamarel (69).

Source : schéma réalisé par Barbara Brun, le 15/08/2016.

- *Une baisse des coûts relatifs à la forme de maîtrise d'ouvrage en autopromotion.*

Les coopérateurs du projet d'habitat participatif de Chamarel représentent la maîtrise d'ouvrage du projet. Afin de ne pas encourir un risque majeur, le groupe a bénéficié d'une assistance à maîtrise d'ouvrage assurée par l'association Habicoop et le promoteur/aménageur SLCI afin de l'accompagner dans les choix des prestataires, du montage juridique de l'opération.

Tout comme le montage en autopromotion effectué par le groupe de La Chaudanne, il permet de baisser les frais financiers et de supprimer les frais de commercialisation ainsi que la marge réalisée par le promoteur. Ces réductions de coûts constituent le point commun à tous les projets d'habitat participatif.

Le groupe Chamarel a fait le choix de réaliser une opération en autopromotion avec une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO). Un montage qui permet en moyenne de réaliser une économie de 12 % par rapport à une opération immobilière classique. [44]

[44] *« Livre Blanc de l'Habitat Participatif ».* Eco-quartier Strasbourg. 2011. [en ligne]. URL : http://www.ecoquartier-strasbourg.net/index.php/autopromotion/ouvrages/306-livre-blanc-de-lhabitat-participatif.html Consulté le 03/06/2016.

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

Figure 22 : Economies générées en fonction du montage opérationnel retenu.
Source : *« Livre Blanc de l'Habitat Participatif ».* Eco-quartier Strasbourg. 2011. [en ligne]. URL : http://www.ecoquartier-strasbourg.net/index.php/autopromotion/ouvrages/306-livre-blanc-de-lhabitat-participatif.html Consulté le 03/06/2016.

- *Des économies liées à la conception du bâtiment et ses caractéristiques écologiques*

Le projet compte 200 m^2 d'espaces partagés : deux chambres d'amis, une cuisine commune, un atelier de bricolage, une buanderie, un bureau pour l'association Chamarel, un local à vélo. Des espaces communs de grandes superficies prévus pour accueillir, à terme, du matériel médicalisé, par exemple : une salle d'infirmerie ou encore un local de massage.

Par ailleurs, le projet est source d'économies grâce à ses caractéristiques écologiques vertueuses. Le bâtiment a été construit sur un mélange de terre enduit et de paille. Il représente le plus haut bâtiment isolé en paille de la région Rhône-Alpes.

Figure 23 : Groupe de coopérateurs du projet de résidence seniors Chamarel (69).
Source : cliché réalisé par le cabinet d'architecture Arkétype, disponible sur : http://arketypestudio.fr/

Pour conclure, le projet Chamarel présente un caractère d'utilité publique puisqu'il traite la question de la dépendance et du vieillissement sous une forme réappropriée des habitants, qui ont eux-mêmes conçu leur lieu de vie. Une réponse également économique en écho à la difficulté d'accès au logement des personnes âgées qui nécessitent la plupart du temps des revenus importants, inabordables pour la plupart. Cette forme d'habitat participatif tente d'ouvrir l'accès à un équipement sénior de qualité, compatible avec des revenus ménages aux revenus modestes voire légèrement plus faibles.

4. L'habitat participatif, un outil au service du développement urbain

Au-delà d'une nouvelle forme d'habiter, l'habitat participatif et ses objectifs peuvent concourir à servir l'intérêt général. Il peut constituer une forme de réponse à certaines problématiques urbaines tels que l'étalement urbain, les déplacements ou encore l'introduction de la nature en ville.

4.1 Les enjeux liés à la ville…

4.1.1 … L'étalement urbain

La hausse des prix du foncier, des loyers et de l'immobilier en ville ont conduit progressivement à l'étalement des villes en direction de la périphérie. Le « rêve » français étant encore largement incarné par le souhait de posséder une maison avec un jardin. Un rêve au coût inaccessible en milieu urbain et parfois même en proche banlieue repoussant un peu plus les distances.

Selon une étude gouvernementale, l'artificialisation des espaces est en augmentation depuis 2006. Dans les années 2000, les espaces artificiels représentaient 5% de la France métropolitaine contre 8 % en 2006. Cela au détriment des surfaces agricoles et des milieux naturels. Selon Bruno Parasote, *« plus de 60 000 hectares de champs et d'espaces naturels sont avalés par an »*[45]. Plus de la moitié de cette consommation est due à l'habitat.

Un des enjeux réside dans le fait de rendre accessible la construction en ville à un plus grand nombre. C'est en ce sens que l'habitat participatif peut constituer une des réponses, par son approche économique à travers la mutualisation des espaces et des services, et sa forme de maîtrise d'ouvrage qui permet de générer des économies, comme évoqué dans la partie précédente. L'habitat participatif inclut des programmes de logements de petites tailles, soit en moyenne une dizaine de logements. De par leur forme, ces projets répondent à cette logique d'optimisation de l'espace, et donc de limitation de l'étalement urbain. Ces projets peuvent ainsi se développer sur des terrains de petites superficies en centre-ville.

Par ailleurs, l'étalement urbain et l'allongement des distances entraîne une utilisation massive de la voiture, et par conséquent induit une augmentation du niveau de pollution en ville. Elle ouvre la voie à la problématique de la gestion des transports.

4.1.2 La problématique des transports

L'étalement urbain avec l'achat d'un logement en zone péri-urbaine entraînent un accroissement des flux domicile-travail. Les emplois étant majoritairement situés dans les pôles urbains. A cet accroissement de flux s'ajoute une augmentation des distances/temps. Selon une étude de DARES réalisée en 2015 et publiée par le Journal Le Monde, les français mettent en moyenne 50 minutes pour se rendre sur leur lieu de travail. Une durée qui s'est accrue de 10 minutes ces douze dernières années.

Un recours à l'usage de la voiture enraciné dans les modes de vie, puisque toujours selon l'étude de la DARES, la voiture reste le mode de transport le plus utilisé pour se rendre au travail. Elle souligne même une baisse de l'utilisation des transports en communs de 11 à 15 % entre 1998 et 2010.

Cette tendance est l'origine de la hausse des émissions de gaz à effet de serre. Face à ce constat, les politiques publiques tentent ces dernières années d'encourager l'usage des modes doux.

L'habitat participatif est précurseur dans ce domaine puisqu'une des valeurs maîtresses est l'écologie. Ainsi, le nombre de véhicules motorisés dans les projets d'habitats groupés est inférieur à la moyenne. A l'exemple du groupe des Choux Lents de Saint-Germain-au-Mont d'or (69) qui ont fait le choix de réduire leur nombre de véhicules. *« On a décidé de partager nos voitures, ça ne servait à rien d'en avoir chacun une alors qu'on ne les utilise jamais toutes en même temps ».*[46]

Par ailleurs, sur les 4 groupes d'habitants enquêtés, la totalité ont créé au cœur de leur projet des garages à vélo faciles d'accès.

L'habitat participatif encourage à une organisation collective, elle mutualise ainsi ces services (voitures partagées, auto-partage). Une pratique qui relève de comportements plus écologiques et qui contribue à la diminution des gaz à effet de serre par habitant.

---

[45] PARASOTE, Bruno. 2011 Autopromotion, *Habitat Groupé, écologie et liens sociaux. Comment construire collectivement un immeuble en ville ?,* Gap : Editions Y. Michel, 239 pages.

[46] Entretien avec Audrey GICQUEL, habitante de l'habitat groupé participatif Les Choux Lents, Saint-Germain- au-Mont-d 'Or (69), réalisé le 23/06/16, durée : 45 minutes.

4.1.3 *La problématique de la biodiversité*

L'étalement urbain et la consommation de foncier au profit de l'habitat sont la conséquence de la diminution d'espaces naturels et agricoles, comme évoqué précédemment. Il en résulte ainsi une diminution de la biodiversité.

L'environnement et la nature représentent une des composantes à laquelle les porteurs de projets d'habitat participatif restent attachés. Ils développent ainsi très souvent dans leur projet des surfaces plantées (elles habillent parfois même les façades), des potagers, voire même des jardins partagés ouverts sur le quartier. Autant de projets qui sont une manière d'introduire la nature et de répondre à la politique environnementale actuelle.

4.2 *Une réponse architecturale et urbaine*

Les projets d'habitat participatif se singularisent par la diversité architecturale qu'ils proposent. Chaque projet est unique puisqu'il est pensé en fonction des besoins du groupe d'habitants qui décident de la taille du logement, de son niveau de performance énergétique et de l'esthétique du bâtiment. Un programme personnalisé à chaque projet qui tranche avec l'architecture classique et offre de la diversité.

Figure 24 : Eco-logis – Immeuble conçu en habitat participatif, Strasbourg

Source : L'habitat participatif en Europe, disponible sur https://metropoles.revues.org/4960

Comme le définit Bruno Parasote, l'habitat participatif « constitue une nouvelle voie de la construction ».[47]. Il offre ainsi une architecture originale mais peut aussi participer au développement de la ville.

L'habitat participatif peut devenir un « outil de construction » où des projets vont se développer à travers des rénovations d'immeuble, à l'exemple de l'habitat groupé du La Gargousse à Lyon qui réhabilite un ancien immeuble laissé à l'abandon, situé dans le 7ème arrondissement de Lyon. Ou en encore par des constructions nouvelles développées sur des petits terrains de centre-ville.
L'habitat participatif constitue alors le moyen d'urbaniser les dents creuses et de participer ainsi à leur résorption en revalorisant le foncier. Il permet « d'urbaniser un foncier peu attractif aux yeux des

[47] PARASOTE, Bruno. 2011 Autopromotion, *Habitat Groupé, écologie et liens sociaux. Comment construire collectivement un immeuble en ville ?,* Gap : Editions Y. Michel, 239 pages.

opérateurs traditionnels, de par sa situation ou la taille des parcelles »[48]. C'est le cas du groupe du 4 mars qui a développé son projet d'habitat participatif sur une dent creuse du quartier de la Croix-Rousse à Lyon.

Figure 25 : Projet d'habitat participatif du groupe du 4 mars développé en dent creuse- Croix-Rousse, Lyon (69)

Source : photo aérienne, Google Maps 2015.

L'habitat participatif propose une nouvelle conception du logement et de sa « manière d'habiter ». Il permet au citoyen de créer un logement personnalisé, adapté et conçu pour ses besoins. En ce sens, il redonne du pouvoir aux habitants sur leur lieu de vie.
Une nouvelle conception qui participe également à la diversité de l'offre sur le marché du logement et qui contribue à faire évoluer le produit-logement resté figé depuis de nombreuses années.
L'habitat participatif revêt une dimension sociale, intimement liée aux valeurs défendues par le mouvement que sont : la mixité sociale et intergénérationnelle. Il prône une ouverture à tous et pour tous. Une diversité sociale qui représente un terreau pour des relations de voisinage plus riche où la solidarité et l'entraide sont les maîtres mots. Un réseau d'entraide qui se traduit par des échanges de services de proximité : garde d'enfants ou aide dans les actes de la vie quotidienne pour les personnes âgées. Une culture du partage permise également par la conception même du logement via la création des espaces partagés qui viennent nourrir et intensifier ses liens.

L'habitat participatif a également pour volonté de permettre l'accès au logement à un public plus large rendant le coût du logement plus abordable pour les classes moyennes voire les revenus faibles. Une forme de logement qui tente de rouvrir l'accès à la propriété pour des ménages aux revenus modestes et faibles et qui constitue une forme de réponse, à son échelle, à la crise du logement.
Cet accès à la propriété est permis via la réduction des coûts liés à la forme de maîtrise d'ouvrage innovante des projets d'habitat participatif, la conception du logement même, et parfois, par le principe de fonctionnement des projets à l'image de la coopérative d'habitants.
Un ensemble de gains à l'origine d'une baisse des coûts de production permettant une accession au logement à des prix plus abordables. On peut dire, dans une certaine mesure, que l'habitat participatif joue un rôle dans la production de logements « plus abordables ». Une accession permise, dans le cas des coopératives d'habitants, grâce à la création de partenariats

[48] ALEXANDRE H., METTETAL L. *« Habitat participatif : un nouvel élan ? »*. Institut d'Aménagement et d'Urbanisme Ile-de-France, juillet 2013, n°626, pp.1-4.

Désormais, la plupart des projets d'habitat participatif intègrent dans leur projet des logements sociaux.

L'habitat participatif répond également à d'autres enjeux liés à la question du vieillissement et du logement des personnes âgées qui ne peuvent pas toujours faire face aux coûts des structures d'accueil, à l'exemple du projet Chamarel. Il apporte ainsi une réponse personnalisée au service d'enjeux publics.

Pour conclure, l'habitat participatif est un outil au service du développement de la ville de par les valeurs portées par le mouvement en adéquation avec les politiques publiques actuelles : baisse de l'étalement urbain, diminution de l'usage des véhicules motorisés, qualité environnementale. Il peut également être « utilisé » par les villes comme un moyen d'introduire du logement social, les groupes d'habitants recherchent la mixité sociale, de fait les bailleurs sociaux manifestent de plus en plus d'intérêt à travailler avec eux.
L'habitat participatif est aussi un outil d'aménagement au sens où il peut participer à la restructuration de secteurs ou d'immeubles en rénovation, ou encore à la résorption de dents creuses en centre urbain.
Enfin, il contribue à diversifier le paysage urbain en apportant des formes architecturales nouvelles.

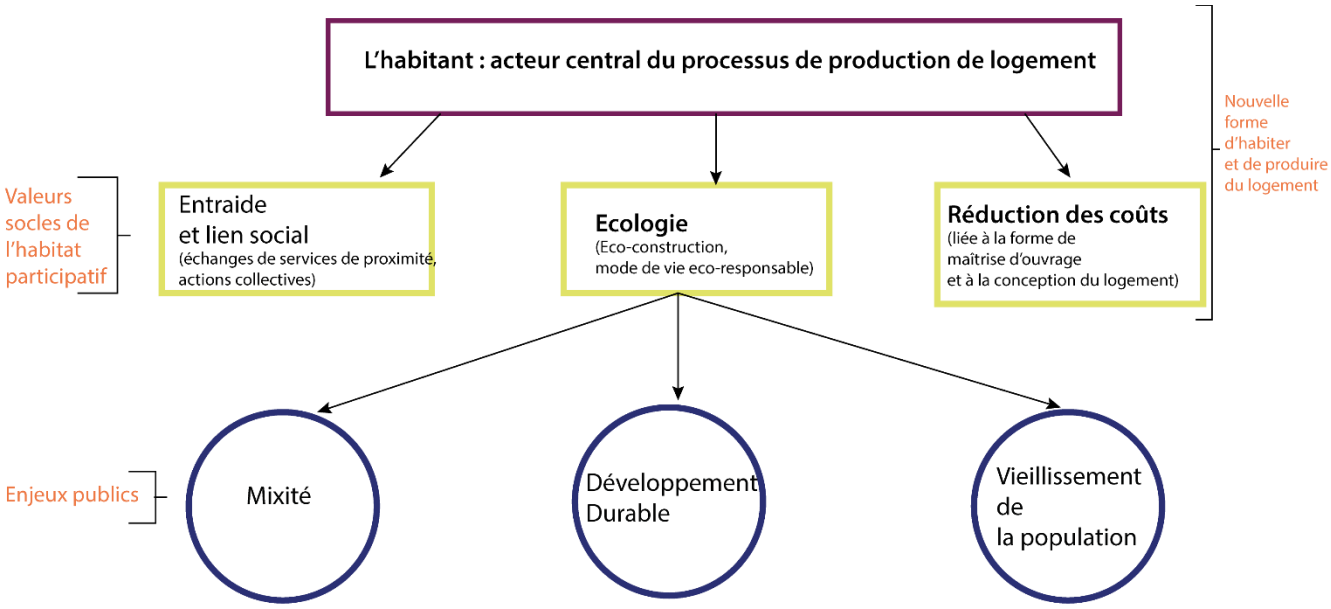

Figure 26 : Schéma de synthèse.
Source : schéma réalisé par Barbara Brun, le 14/08/2016.

Partie 3 :
L'implication de l'action publique dans les projets d'habitat participatif : de l'engagement à la réticence

L'habitat participatif ne constitue pas seulement une forme d'habiter, il peut aussi représenter un outil au service de la ville et contribuer à une démarche d'intérêt générale. Les collectivités peuvent ainsi être intéressées par cette forme de participation au développement urbain. Mais comment perçoivent-elles les projets d'habitat participatif, et comment se traduit leur implication ?

Nous verrons dans cette première partie, les actions menées par les collectivités locales en faveur des projets d'habitat participatif et les outils qu'elles intègrent au cœur des politiques publiques. Nous étudierons dans un deuxième temps la portée des outils qu'elles mobilisent. Pour terminer, nous nous intéresserons aux limites de leur implication et aux facteurs liés à leur réticence dans la participation au développement de projets d'habitat participatif.

1. Une volonté d'engagement des collectivités

Face au caractère innovant des projets d'habitat participatif et au développement progressif du mouvement, relayé par les médias et les associations, certaines collectivités (plus particulièrement les grandes villes) tendent à s'engager dans ces projets. Elles apportent leur soutien sous différentes formes : recherche de foncier, appels à projet, subventions…

1.1 L'adhésion au Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif (RNCHP)

Créé en 2010 le réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif a pour objectif de réunir les collectivités : les communes, les communautés de communes et d'agglomération, ou encore la région afin de partager leurs connaissances sur la mise en œuvre de projets d'habitat participatif. Ces rencontres constituent un lieu d'échanges et de partage entre les collectivités. Ce réseau permet ainsi d'avoir un retour d'expérience sur les projets menés et d'en tirer les enseignements nécessaires. Il est aussi le moyen de trouver des solutions quant aux points d'achoppement auxquelles les collectivités peuvent être confrontées dans l'accompagnement de tels projets : des blocages juridiques, fonciers ou encore financiers qui empêchent la bonne réalisation de ces projets.

« C'est une expérience enrichissante, un moyen d'échanges entre les collectivités notamment lors des visites d'expériences. Cela nous montre la diversité des moyens qu'ils mettent en œuvre au service des projets d'habitat participatif ». [49]

Le RNCHP a pour finalité par ailleurs, de promouvoir la démocratisation des projets d'habitat participatif.
Une charte d'orientation rappelle l'ensemble des objectifs du réseau et en précise son rôle. Elle fait également office de guide auprès des collectivités pour l'élaboration de projets d'habitat participatif.

[49] Entretien avec Martine CHANAL, Directrice de l'Habitat et du Développement Solidaire et Urbain du Grand Lyon (69), réalisé le 16/06/2016. Durée : 30 minutes.

Les deux premières régions à adhérer au réseau en 2010 étaient l'Ile-de-France et la région Rhône-Alpes-Auvergne. Un réseau qui s'étend de plus en plus, signe d'un intérêt croissant de la part des collectivités. En 2011, on recensait 15 collectivités adhérentes contre 38 en 2013.

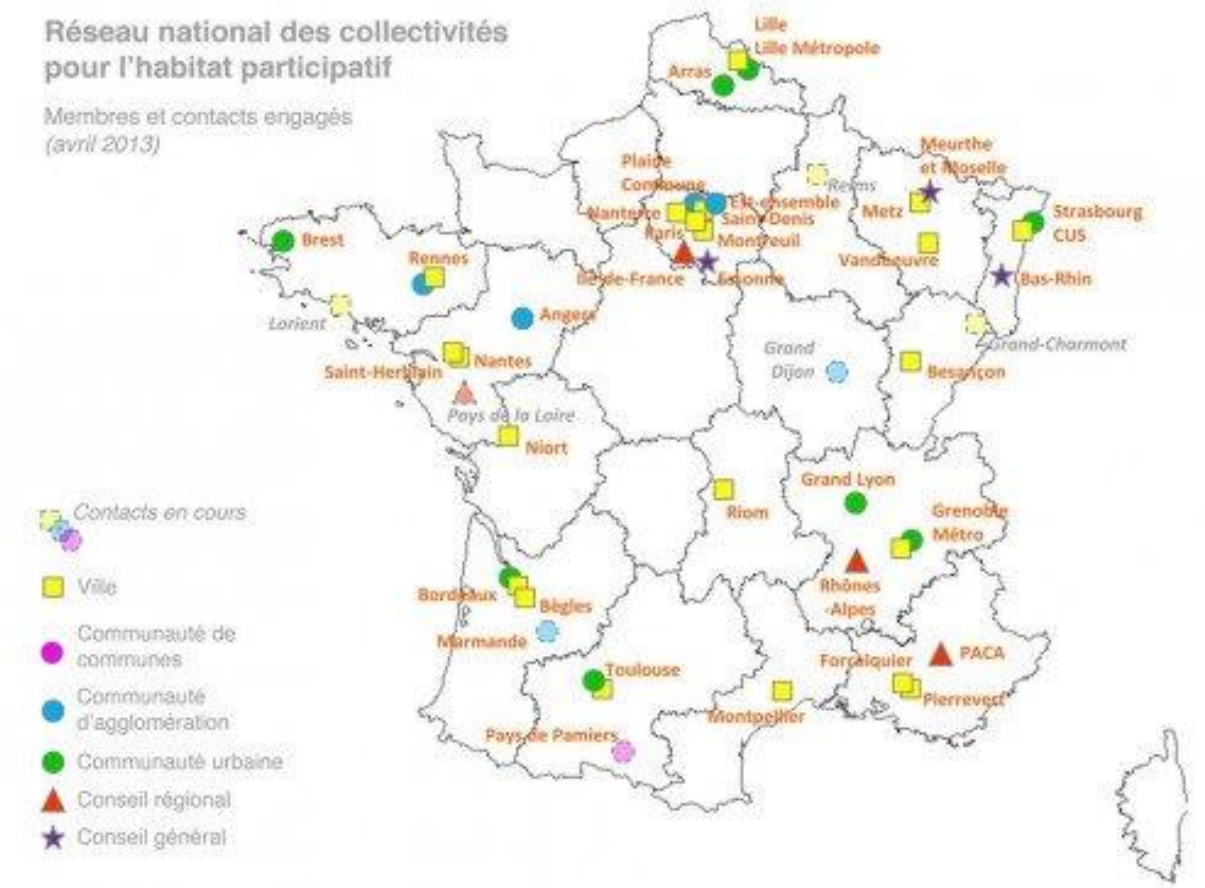

Figure 27 : Collectivités adhérentes au RNCHP.
Source : Projet de loi ALUR : développer l'habitat participatif [en ligne]. URL http://www.lemoniteur.fr/article/projet-de-loi-alur-developper-l-habitat-participatif-21512562 Consulté le 03/07/2016.

L'adhésion au RNCHP se limite à la signature de la charte, il n'implique pas d'engagement financier pour les collectivités.
Le réseau fonctionne autour de deux comités, le premier est un comité de pilotage composé d'élus à l'habitat majoritairement, et le second est un comité technique composé d'élus.
Parallèlement, trois groupes de travail représentés par des collectivités sont également organisés. Chaque groupe traite d'un sujet différent :

- Groupe 1 « Montages réglementaires, accompagnements juridique et financier de l'habitat participatif » ;
- Groupe 2 : « Insertion urbaine et sociale de ce tiers secteurs : le renouveau des pratiques professionnelles et politiques publiques locales » ;
- Groupe 3 : « Intégration de l'habitat participatif dans les politiques publiques »[50].

Le réseau organise des rencontres afin que les collectivités puissent échanger, à raison de 2 à 3 fois par an des ateliers ont lieu dans des villes différentes. Ils permettent un temps d'échange entre les élus et les techniciens sur les projets d'habitat participatif qu'ils mènent.

[50] DEVAUX, Camille. 2015. *L'habitat participatif, de l'initiative habitante à l'action publique.* Rennes : Presse Universitaire de Rennes, 394 p. (Coll. Géographie sociale).

Le réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif se développe petit à petit. Pour se faire il mène des actions de communications : organisation de conférences médiatiques, mise en ligne de documents et plaquette de présentation du RNCHP. Il exerce également des actions de lobbying auprès du Ministère du Logement.

1.2 La mise à disposition d'outils en faveur des projets d'habitat participatif

Un nombre grandissant de collectivités prennent part au mouvement de l'habitat participatif et le soutienne en adhérant au RNCHP. Un réseau qui contribue également à la formation des collectivités dans l'accompagnement à la mise en œuvre de projets d'habitat participatif et qui les incite à mettre à disposition des outils afin de contribuer à la réalisation de ces projets. Mais quelles sont ces outils ?

1.2.1 Une aide financière

Une des premières formes d'action engagée par les collectivités est d'accorder des subventions au milieu associatif qui accompagne les porteurs de projet. Le Grand Lyon a ainsi subventionné l'association Habicoop à hauteur de 15 000 €/an sur trois ans. Une forme d'action de la part des collectivités qui parfois se résume à l'apport d'une aide financière sans aller au-delà.
« Nous collaborons uniquement avec Habicoop. Pour nous, la subvention qu'on lui verse vise à participer au financement des projets et à leur accompagnement ».

Une aide financière qui peut également se traduire sur l'offre foncière proposée. La collectivité à la possibilité de diminuer le coût de sa charge foncière pour permettre aux groupes d'habitants de réaliser leur projet d'habitat participatif. Tel a été le cas pour le Village Vertical où le Grand Lyon a cédé un terrain dans la ZAC de Villeurbanne à un coût nettement inférieur à celui du marché, proche de celui du logement social (150 €/m² SHON au lieu de 200 €/m²).

Cette aide représente parfois des niveaux de subventions importants que les collectivités ne sont pas toujours en capacité d'assumer. C'est le cas de la ville de Paris qui avait signé une promesse de vente à un groupe d'habitants parisiens sur un lot ouvert aux promoteurs immobiliers privés. Le choix de ce groupe pour l'attribution du lot a ainsi entrainé l'évincement du promoteur privé auquel le terrain aurait dû être vendu à un prix plus onéreux. La promesse de vente n'a finalement pas été signée du fait des difficultés à assumer politiquement une aide financière de cette ampleur.

1.2.2 La mise à disposition de foncier

Outre l'aide financière, certaines collectivités s'engagent à faciliter l'accès au foncier souvent très prisé et concurrencé par les promoteurs. Il constitue un des problèmes majeurs auquel se heurtent les habitants.
Pour pallier à cette difficulté certaines collectivités réalisent des appels à projets portant sur un voire plusieurs terrains. Le principe de l'appel à projet est similaire à celui de l'appel d'offre à la différence qu'il porte sur un terrain.
Ainsi, selon un cahier des charges réalisé par la collectivité, les futurs groupes d'habitants créés un dossier de candidature. A l'issue de l'examen de ces candidatures un groupe est retenu pour l'acquisition du terrain. La première ville à avoir lancé un appel à projet est Grenoble, qui a donné lieu au projet d'habitat groupé en autopromotion « La Sallière ». Depuis, la ville de Grenoble à engager deux autres appels à projet.

Un second exemple marquant est celui de Strasbourg, qui en 2009 a lancé un appel à projet de portée nationale intitulé « consultation 10 terrains pour 10 immeubles durables ».

Ce sont généralement les grandes villes qui ont recours à la technique de l'appel à projet, les moyennes et petites villes privilégient la réservation de terrains.
Dans ce cas, la collectivité décide de geler un terrain qu'elle va consacrer à des projets d'habitat participatif.
A titre d'exemple, afin de favoriser la mixité sociale, le Grand Lyon avait réservé un terrain à la Duchère, un quartier prioritaire de la ville.

Le tableau issu d'une étude réalisée par Camille Devaux met en évidence les différentes formes employées par les collectivités dans la mise à disposition de leur foncier.

Collectivité	**Démarche**	**Date**	**Nombre de terrain**	**Nombre de logements**
Ville de Grenoble	Appel à projet d'habitat innovant Appel à projet habitat participatif	2007-2011 2013	6 3	NC De 4 à 10 logements (maximum 23)
Communauté urbaine de Strasbourg	10 terrains pour 10 immeubles durables Consultation autopromotion n°2	2009 2011	10 7	51 40
Ville de Forcalquier	Appel à candidature projet d'habitat groupé en autopromotion	2013	2	Environ 12
Ville de Montreuil	Réservation de foncier dans une ZAC	2011	1 lot	10 à 15

Figure 28 : Comparaison des techniques de mise à disposition du foncier par les collectivités.
Source : DEVAUX, Camille. 2015. L'habitat participatif, de l'initiative habitante à l'action publique. Rennes : Presse Universitaire de Rennes, 394 p. (Coll. Géographie sociale).

1.2.3 L'inscription de l'habitat participatif dans les documents de planification

L'inscription de l'habitat participatif dans les documents d'urbanisme est une seconde forme d'action entreprise par les collectivités en faveur des projets d'habitats groupés.
L'habitat participatif est mentionné dans différents documents tels que le Plan Local de l'Habitat (PLH), le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) ou plus largement au sein de documents politique et d'urbanisme : Agenda 21, plan de mandat...
Au travers de ces documents les communautés urbaines, les communautés d'agglomération et les communes témoignent leur volonté de s'engager dans des projets d'habitat participatif.

Le Grand Lyon a par exemple inscrit l'habitat participatif au cœur de trois de ces documents : dans son plan de mandat, dans son agenda 21 et dans son PLH.

Madame Chanal, directrice de l'habitat du Grand Lyon précise que : « L'ancien PLH prévoyait une inscription de l'habitat participatif au titre de l'habitat innovant dans une parenthèse, mais le prochain PLH prévoit de renforcer son inscription ».[51]

Le tableau réalisé par Camille Devaux et actualisé porte à connaissance l'inscription de l'habitat participatif dans les différents documents approuvés par les collectivités.

Collectivité	Titre ou extrait du document
Grand Lyon	**Plan de mandat 2008-2014** « Nous soutiendrons la production de PLS… Tout en trouvant des solutions innovantes comme les programmes d'habitat coopératif » p.26 **Agenda 21, plan d'actions 2007-2009** Action n°8 : « Le Grand Lyon souhaite accompagner le processus de création d'une coopérative d'habitants portée par des habitants » p.10 **PLH (programme d'actions) 2011 p.29** « Déterminer les modalités et les conditions d'appui aux initiatives individuelles d'habitat participatif notamment sur les questions foncières et immobilières et sur les relations avec les opérateurs sociaux ».
Communauté Urbaine de Lille	**Charte des éco-quartiers** « Au moins une parcelle ouverte à une initiative d'habitat coopératif portée par une association d'habitants reconnue (dans la mesure où une telle association se porte volontaire ». p 39 **PLH 2012-2018 p.28** « L'habitat participatif constitue un autre chantier expérimental du PLH : la ville de Lille a engagé un appel à projets pour accompagner des groupes d'habitants dans la réalisation de projets d'habitat participatif » **Plan Métropolitain de Développement Economique**
Communauté Urbaine de Grenoble	**Plan de Développement de l'Economie Sociale et Solidaire de la Métropole.** « soutien à l'émergence d'expérimentations sur l'habitat coopératif ou groupé ».
Communauté Urbaine du Grand Clermont	**SCOT du Grand Clermont** « Il incite, par ailleurs, à la réalisation de logements sous forme d'habitat participatif ».

Figure 29 : Documents mentionnant l'habitat participatif
Source : DEVAUX, Camille. 2015. L'habitat participatif, de l'initiative habitante à l'action publique. Rennes : Presse Universitaire de Rennes, 394 p. (Coll. Géographie sociale).

L'inscription de l'habitat participatif dans les PLH, comme évoqué, témoigne de l'envie de la collectivité de s'impliquer. Toutefois, la manière dont l'habitat participatif est mentionné dans ces documents est diverse. Certaines collectivités l'emploient au cours d'une brève parenthèse et n'apportent pas de détails sur sa possible mise en œuvre. D'autres, à l'image du PLH de Lille affiche un engagement clair traduit par le lancement d'un appel à projet.

[51] Entretien avec Martine CHANAL, Directrice de l'Habitat et du Développement Solidaire et Urbain du Grand Lyon (69), réalisé le 16/06/2016. Durée : 30 minutes.

2. Un engagement des collectivités à pas feutré

En fonction de la volonté d'implication des collectivités, les actions prononcées en faveur de l'habitat participatif et leur degré de mise en pratique diffère. Certaines vont ainsi préférer procéder à une inscription de l'habitat participatif dans leur document de planification de manière « superflue » et succincte révélant une certaine prudence des collectivités vis-à-vis du mouvement.

2.1 Une inscription dans les documents de planification au stade de l'innovation et de la recherche.

L'inscription de l'habitat participatif dans les PLH est la plupart du temps mentionner dans les rubriques relatives à l'expérimentation ou l'innovation.

A titre d'exemple, le tableau propose des extraits de PLH faisant mention de l'habitat participatif au stade expérimental.

Collectivité	**Extraits de PLH**
Ville de Paris	Objectif 8 : « Favoriser les initiatives alternatives aux formes traditionnelles de promotion et de production de logement »
Communauté d'Agglomération de Grenoble	Action 5 : « favoriser des formes alternatives de production de logements »
Communauté Urbaine de Lille	Action 38 : objectif : « expérimenter » : « développer l'habitat participatif »
Communauté urbaine du Grand Lyon	Fiche-action n°13 : « innover pour développer du logement aidé ».
Communauté Urbaine de Strasbourg	Rubrique : « contribuer à un aménagement innovant et à un habitat durable ».

Figure 30 : L'habitat participatif dans les PLH.
Source : DEVAUX, Camille. 2015. L'habitat participatif, de l'initiative habitante à l'action publique. Rennes : Presse Universitaire de Rennes, 394 p. (Coll. Géographie sociale).

Le caractère novateur et expérimental de l'habitat participatif inscrit dans les PLH peut refléter un indice de prudence de la part des collectivités.

2.2 Des documents de planification qui affichent une connaissance superficielle des projets d'habitat participatif

L'habitat participatif est évoqué de manière générale au sein des PLH, comme si son application était « universelle » et transposable de façon identique sur l'ensemble des territoires. De fait, on constate dans les PLH que l'habitat participatif est mentionné dans des thématiques aussi diverses que variées comme : le développement durable, la crise du logement ou encore l'évolution des modes de vie.
Il n'est pas contextualisé au regard du territoire local et de ses propres enjeux, mais évoqué comme une réponse d'ordre générale à une problématique à laquelle l'ensemble des collectivités sont confrontées.
On constate, à cet effet, que certains PLH dans leurs programmes d'actions reprennent quasiment les mêmes objectifs. C'est le cas du PLH de la ville de Paris et de celui de la communauté d'Agglomération de Grenoble.

PLH de la Communauté d'Agglomération de Grenoble

Action n°5. Favoriser des formes alternatives de production de logements - Les évolutions sociétales font naître au sein de la société civile des initiatives alternatives aux formes traditionnelles de promotion et de production de logements. - Les éléments fondateurs de ces démarches s'inscrivent dans les valeurs que chaque programme va développer en fonction du groupe de ménages à l'initiative de l'opération et de la réalité du projet (dureté foncière, contraintes réglementaires, capacités financières…). Les valeurs fondatrices sont la non-spéculation, le projet intergénérationnel, la mixité sociale, la gestion durable, l'habitat économe, les services partagés.

PLH de la ville de Paris

Action 2.8.1 Développer l'habitat participatif à l'échelle de la métropole. - Elles correspondent aux évolutions sociétales qui font naître au sein de la société des initiatives alternatives aux formes traditionnelles de promotion et de production de logements (privés ou publics). - Les éléments fondateurs de ces démarches s'inscrivent dans les valeurs que chaque programme va développer en fonction du groupe de ménages à l'initiative de l'opération et de la réalité du projet (dureté foncière, contraintes réglementaires, capacités financières…). Les valeurs fondatrices sont la non-spéculation, le projet intergénérationnel, la mixité sociale, la gestion durable, l'habitat économe, les services partagés.

Figure 31 : Exemples d'extraits de PLH identiques concernant l'habitat participatif.
Source : DEVAUX, Camille. 2015. L'habitat participatif, de l'initiative habitante à l'action publique. Rennes : Presse Universitaire de Rennes, 394 p. (Coll. Géographie sociale).

Cet exemple de copier-coller montre l'inscription quasi mécanique de l'habitat participatif dans les documents de planification
Il renvoie à une simple intention de faire que l'on peut associer au « phénomène de mode de l'habitat participatif » et non à une implication personnelle des collectivités répondant à un besoin ou un enjeu sur leur territoire.

3. Les craintes exprimées par les collectivités vis-à-vis du mouvement

L'engagement des collectivités reste prudent. Cette prudence s'explique par la crainte des collectivités liée à la nouveauté des projets d'habitat participatif qui suscitent une forme d'intrigue et d'appréhension.

3.1 Des craintes liées ….

3.1.1 … au manque de préparation des collectivités face aux projets d'habitat participatif

La première crainte évoquée par les collectivités est celle de la légitimité des habitants. Cette peur est liée à l'inconnu puisque l'intégration de l'habitant dans le processus de production de logements constitue un élément nouveau, et donc inhabituel, pour les collectivités. Cette implication de l'habitant est souvent mal comprise des collectivités qui éprouvent une difficulté à le reconnaître en tant

« qu'acteur du logement ». Elles remettent ainsi en cause sa capacité à pouvoir s'investir dans des projets et à pouvoir les conduire.

Dans le système actuel, la production du logement en France est maîtrisée par plusieurs acteurs : les collectivités, les bailleurs, les aménageurs et les promoteurs. L'intégration du citoyen au cœur de la conception du logement fait appel à une évolution des mentalités qui oblige à bien vouloir laisser plus de place à l'initiative citoyenne.

Les collectivités s'interrogent sur la manière dont va intervenir le groupe : que va-t-il faire ? Comment va-t-il gérer ses responsabilités. A-t-il les compétences techniques pour le faire ? En effet, un projet d'habitat participatif nécessite de disposer de certaines connaissances sur le plan du montage financier et juridique du projet mais aussi dans son suivi technique.
Des questionnements d'autant plus vifs que les services des collectivités sont eux-mêmes très sectorisés. Chaque service est missionné d'une tâche précise à accomplir. Une organisation interne des services qui complexifie et limite la participation des habitants.
Par ailleurs, les collectivités ne disposent actuellement pas de services en interne pour accompagner ce type de projet.

« Nous n'avons pas de référent particulier, je joue moi-même le rôle de centralisateur des initiatives de projet d'habitat participatif, le service foncier participe également dans l'aide à la recherche de terrains. »[52]

Seule une collectivité fait exception : Strasbourg, où la Métropole à mise en place un service « Mission participative et citoyenne » habilité à gérer ce type de projet.

3.1.2 …à l'insuffisance d'outils et de retours d'expériences

La crainte des projets d'habitat participatif provient également du manque de retours d'expériences sur le sujet mais aussi du manque d'outils permettant d'assurer la gestion de ces projets.
Les retours d'expériences représentent une donnée importante sur les collectivités qui leurs permettent ainsi d'évaluer le niveau d'engagement qu'elles prennent, de pouvoir cibler les points faibles des projets pour ainsi éviter de commettre des erreurs.
Ces retours d'expériences pour les collectivités représentent un cadre de référence, comme un « guide des bonnes pratiques » à suivre.
Ce modèle de référence constitue une demande forte de la part des collectivités.
Actuellement, elles se retrouvent « démunies » face à des projets nouveaux qui impliquent une gestion encore méconnue. Des projets vis-à-vis desquels elles ne sont pas capables d'assurer la gestion complète de par l'insuffisance d'outils.
Face à ce constat les collectivités adoptent la prise de risque minimum. Elles ne souhaitent ainsi pas s'investir dans un domaine où le retour d'expérience est encore faible, et dont on ne maîtrise pas la mise en œuvre.
De fait, l'engagement des collectivités est souvent réduit à l'étape de l'aide foncière ou financière.

[52] Entretien avec Martine CHANAL, Directrice de l'Habitat et du Développement Solidaire et Urbain du Grand Lyon (69), réalisé le 16/06/2016. Durée : 30 minutes.

« L'engagement des collectivités au cœur des projets d'habitat participatif reste limité. Le Grand Lyon n'intervient pas dans le suivi des projets d'habitat participatif, il intervient uniquement sur la partie foncière et l'aide à l'acquisition. Nous réalisons un accompagnement quelque part superficiel ».[53]

3.1.3 …à l'image de l'habitat participatif

Une des craintes relayée par les collectivités est celle de l'esprit communautariste en lien avec les événements post 68 (lutte contre la montée de l'individualisme et revendication des valeurs de partage). Mouvement dont sont d'ailleurs inspirées les valeurs idéologiques de l'habitat participatif.
Ainsi, ces projets peuvent être décriés comme une forme d'entre soi. En effet, la notion d'intérêt commun est assez éloignée de notre culture et des traditions françaises. L'idée de commun ou de mise en commun renvoie facilement à la communauté et l'idée du communautarisme, signe de repli sur soi.

« Le truc n'est pas bien identifié et vu comme une caricature, souvent comme les trucs écolos quoi, c'est les communautés seventies ».[54]

Dans l'imaginaire collectif les projets d'habitat participatif collent à une étiquette « bobo écolo » qu'il est difficile de déconstruire et de changer l'image.
Cette image tend même parfois à discréditer les projets d'habitat participatif

3.1.4 … à la gestion des conflits avec les membres de projets d'habitat participatif

Les collectivités sont soucieuses vis-à-vis des aspects conflictuels inhérents aux groupes d'habitants, aux accompagnateurs professionnels qui les assistent, ou encore d'autres acteurs susceptibles d'intervenir dans les projets.
La participation des habitants au projet peut potentiellement être source de discordes, car, comment faire émerger un projet commun avec des désirs et des goûts personnels parfois divergents ? Et, en cas de conflit, comment parvenir à le maîtriser et à le gérer ? Face à ce manque d'expériences et le caractère inhabituel de la démarche, les collectivités sont inquiètes.

« C'est très complexe à mettre en œuvre à mon avis, parce que quand chacun va regarder midi à sa porte sur ce qu'il veut, « je ne veux pas voir le voisin sur le balcon », ça va être très très difficile à mettre en place. Il faut vraiment que j'ai un retour d'expérience, que je sache comment ça s'est passé parce que ça me fait un peu peur ».[55]

3.1.5 … à la viabilité et au caractère chronophage des projets d'habitat participatif

La durée du projet et leur pérennité représentent deux autres craintes pour les collectivités.
La gestion et l'accompagnement des projets d'habitat participatif est très souvent chronophage. Il faut en moyenne 10 ans pour qu'une opération d'habitat participatif se réalise (depuis la phase de réflexion jusqu'à sa construction). Un investissement long et parfois lourd pour les collectivités et l'ensemble

[53] Entretien avec Martine CHANAL, Directrice de l'Habitat et du Développement Solidaire et Urbain du Grand Lyon (69), réalisé le 16/06/2016. Durée : 30 minutes.
[54] DEVAUX, Camille. 2015. *L'habitat participatif, de l'initiative habitante à l'action publique.* Rennes : Presse Universitaire de Rennes, 394 p. (Coll. Géographie sociale).
[55] *Ibid.*

des acteurs institutionnels (bailleurs, aménageurs). En effet, l'élaboration d'un tel projet nécessite de mettre en place des réunions à des échéances régulières entre les habitants et les accompagnateurs, à raison d'une réunion tous les quinze jours en moyenne. Un investissement important pour ces accompagnateurs de projet, et d'autant plus lourd, qu'ils doivent s'organiser au sein de leur équipe même pour pouvoir libérer du temps.

Outre ce point, les collectivités s'interrogent de surcroît sur le possible découragement auquel les groupes d'habitants peuvent être confrontés lors du projet. Notamment au moment de croiser la dimension technique, financière et juridique du projet. Le montage d'un projet d'habitat participatif est complexe, il exige une motivation solide et durable.

Par ailleurs, les collectivités se questionnent sur la garantie de la pérennité de cette nouvelle forme d'habiter et de produire du logement : les programmes d'habitat participatif répondent-il à des besoins futurs, les valeurs actuellement défendues par le projet vont- elles perdurer ?
Les projets d'habitat participatif se singularisent par leur caractère unique : un logement conçu sur-mesure par ses habitants. En ce sens, il quitte les standards des logements classiques proposés sur le marché. C'est autour de cette originalité et de ce caractère personnalisé du logement qu'émerge la réticence des collectivités. Ils craignent ainsi, qu'à terme, le caractère « trop personnel » de ces logements ne devienne source de vacance, ou qu'ils ne répondent plus à une conception générale d'habiter souhaitée par la population.

De plus, la conception d'un projet commun reste une aventure périlleuse au cours de laquelle le groupe d'habitants est susceptible de se modifier avec le départ de certains ménages qui décident de se retirer pour des raisons diverses. De nouveaux membres s'intègrent alors au groupe, ils peuvent avoir une conception différentes du projet, ou encore des modes de vie différents qui ne sont pas compatibles avec le projet actuel. A cet effet, les collectivités, les bailleurs et les aménageurs préfèrent limiter la mutualisation d'un trop grand nombre d'équipements afin de ne pas complexifier le projet d'avantage.

4. La loi ALUR : une institutionnalisation de l'habitat participatif

Face à la prudence des acteurs publics (collectivités, bailleurs sociaux aménageurs) mais aussi des organismes bancaires et d'assurance, l'ancienne ministre de l'Egalité des Territoires et du Logement, a souhaité légitimé le mouvement de l'habitat participatif. La loi ALUR apporte désormais un cadre législatif à l'habitat participatif afin de favoriser son développement sur le territoire.

La loi ALUR du 26 mars 2014 dans son chapitre VI : « Créer de nouvelles formes urbaines » intègre l'article 47 relatif à l'habitat participatif.
Cette loi a pour finalité d'apporter une reconnaissance officielle de l'habitat participatif en France. Elle légitime, en ce sens, le mouvement auprès d'acteurs majeurs (les banques, les notaires, les architectes, ...), et permet d'apporter une sécurité dans le montage juridique et financier des projets.
En effet, avant l'introduction de la loi ALUR, les groupes d'habitants avaient recours à une diversité de montages opérationnels (sociétés immobilières, copropriété, association…). Ces montages étaient aussi variés que complexes. Ils représentaient des procédures juridiques et administratives lourdes pour les habitants. De plus, ces montages étaient souvent méconnus dans ce type de projet et parfois mal maîtrisés.

La loi ALUR offre un nouveau cadre juridique nouveau par l'introduction de deux formes de sociétés d'habitat participatif : les sociétés coopératives d'habitants et les sociétés d'attribution et d'autopromotion.

4.1 La société coopérative d'habitants

La société coopérative d'habitants offre officiellement la jouissance d'un logement à titre de résidence principale pour l'ensemble des associés. Elle inclut également des services qui participent de la vie collective.

Les associés appelés coopérateurs signent un contrat coopératif précisant qu'ils disposent d'un droit de jouissance sur leur logement et sur les parties communes. Il fixe notamment un règlement afférant aux modalités de répartition des charges des parties communes.

Le fonctionnement de la société coopérative d'habitants reste identique à celui de la coopérative d'habitants classique (développé dans la partie précédente). A savoir que, les coopérateurs réalisent un apport financier de départ (selon leurs capacités d'épargne) qu'ils injectent dans la coopérative. Ils payent de surcroît une redevance appliquée en fonction de leurs revenus financiers.
La majeure partie du financement du projet est assuré par l'apport de départ. Il est géré par la coopérative d'habitants dont le but même est de garantir, par ce système, l'accès au plus grand nombre.

La loi offre plusieurs nouveautés. Elle ouvre désormais la possibilité d'acquérir des parts en industrie. Elles correspondent à un apport de travail réalisé par un coopérateur lors de la phase de réalisation du projet (construction ou réhabilitation d'un bâtiment), un minimum d'heures doit être effectué.
La loi intègre également, officiellement, le dispositif de non-spéculation. Les parts sociales sont ainsi revendues à leur valeur nominale détachées de la valeur du bien immobilier. Elles sont uniquement majorées de l'évolution du coût de la vie qui tient compte de l'Indice de Référence des Loyers (IRL).

4.2 La société d'attribution et d'autopromotion

La société d'attribution et d'autopromotion permet la propriété ou la jouissance d'un logement à titre de résidence principale à ses associés. Elle inclut des lieux de vie collectifs qu'il convient d'entretenir et de faire vivre.

Au moment de la création de la société, les habitants devront décider de l'attribution en jouissance ou en propriété de leur logement. Dans le cas d'une attribution en propriété, la société sera une fois le projet construit dissoute et transformée en copropriété classique. Dans le cas d'une attribution en jouissance, la société sera conservée.
Au plan de la répartition des charges communes, celles-ci sont proportionnelles à la valeur des espaces privés de chaque habitant du groupe.
En revanche, les dépenses afférentes à l'entretien et à la gestion parties communes sont votées par les habitants. Le nombre de voix est proportionnelles soit :

- A leur participation aux dépenses,
- A leurs parts injectées dans le capital social,

Ou bien encore, autre possibilité : chaque associé = une voix (c'est le principe adopté par les sociétés coopératives d'habitants).

Ces deux types de sociétés sont dotés de caractéristiques communes, au-delà de leurs spécificités respectives.
Ce sont des sociétés de forme civile ou commerciale dont le capital est variable. Elles sont constituées dans l'unique but de créer une seule opération immobilière destinée à être la résidence principale des futurs habitants / coopérateurs.
La loi prévoit également l'implication d'autres acteurs à l'image des bailleurs sociaux qui pourront intégrer la société dans la limite de 30 % du capital ou des droits de vote. Le bailleur pourrait ainsi à l'issue du projet, bénéficier de logements de manière proportionnelle à sa participation.
Pour terminer, chacune des sociétés élabore une charte qui fixe les règles de vie et d'entretien des espaces communs. Elle est votée lors d'une assemblée générale et approuvée par l'ensemble des associés.

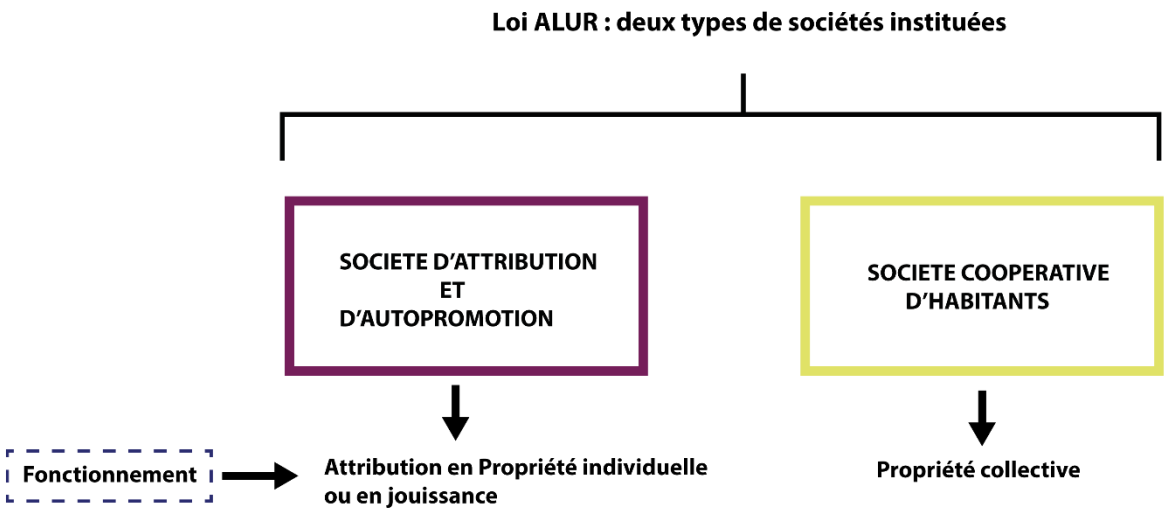

Figure 32 : Montage issu de la loi ALUR.
Source : schéma réalisé par Barbara Brun, le 15/08/2016.

Même si le mouvement d'adhésion au sein du RNCHP est grandissant d'année en année, l'implication des collectivités dans les projets d'habitat participatif n'en reste pas moins inégale. Certaines affichent une volonté d'engagement en menant des actions concrètes, d'autres marquent un engagement prudent en inscrivant seulement l'habitat participatif au sein de leurs documents de planification.
Si toutefois certaines collectivités témoignent d'une implication concrète par le biais : d'aides financières, de lancement d'appels à projet ou de mise à disposition de foncier, ces actions restent limitées à la partie foncière. Il convient de souligner malgré tout, que sans ces subventions, certains projets d'habitat participatif ne pourraient pas aboutir, à l'image des coopératives d'habitants où l'implication de la collectivité est conditionnelle de la réussite du projet.

Le caractère novateur des projets d'habitat participatif suscite de nombreuses inquiétudes auprès des collectivités qui n'ont pas l'habitude d'élaborer et de manager ce type de projet avec des habitants.
Une diversité de craintes liées également au manque de pratique et de retours d'expériences sur des projets similaires, mais aussi à l'investissement lourd et chronophage qu'impliquent les projets d'habitat participatif.

Un ensemble d'interrogations face auquel les collectivités restent peureuses à s'engager. Elles préfèrent alors l'implication d'acteurs professionnels qui leur assurent une certaine « garantie » de la réalisation du projet.

Face à ces craintes et au manque de reconnaissance de l'habitat participatif, le gouvernement par la promulgation de la loi ALUR a légitimé les projets d'habitat participatif afin de favoriser leur émergence.

Cette institutionnalisation de l'habitat participatif a abouti à la définition d'un nouveau cadre juridique qui permet de « décomplexifier » le montage opérationnel initialement lourd de ces projets. Elle permet également d'intégrer les bailleurs au sein des projets d'habitat participatif, sous certaines conditions. Un moyen potentiel pour les bailleurs et les collectivités d'introduire plus facilement du logement social.

Toutefois, ce nouveau cadre législatif invite à se questionner sur les conséquences de cette loi et de son application.

Partie 4 :
Mise en perspective de l'habitat participatif groupé

L'habitat participatif groupé connaît un regain d'intérêt depuis une dizaine d'années qui se manifeste par une augmentation de ce type de projet.

Un mouvement sur le chemin de la reconnaissance grâce à la promulgation de la loi ALUR en 2014 qui a permis l'institutionnalisation des projets d'habitat participatif. Toutefois, malgré cette avancée, les projets d'habitat participatif restent confrontés à des points de blocage.

Nous verrons dans cette dernière partie les limites induites par les projets d'habitat participatif. Enfin, nous nous interrogerons sur les perspectives d'évolution de l'habitat participatif.

1. Les limites générées par l'habitat participatif

Les projets d'habitat participatif rencontrent des points de clivage. Ces freins peuvent être liés directement au groupe d'habitants ou être de nature externe. Ces difficultés concourent parfois à l'échec des projets d'habitat participatif ou à leur retard d'exécution. Quels sont ces blocages ? Et quel(s) acteur(s) participe(nt) à ces freins ?

1.1 La problématique de l'accès au foncier

Le foncier constitue la matière première du projet, il représente également le principal obstacle des projets d'habitat participatif lié à la difficulté d'acquérir un terrain. Les groupes d'habitants rencontre deux difficultés : la localisation du terrain et la concurrence avec les promoteurs.

La localisation du terrain et son choix représentent une des difficultés à laquelle doit faire face le groupe d'habitants. Certains habitants sont d'accord dès la formation du groupe sur le choix de l'implantation du futur projet (en milieu urbain ou en milieu rural), d'autres non. Les groupes d'habitants recherchent un terrain en fonction de critères précis qu'ils ont définis avec l'ensemble des membres. Ces critères sont notamment : la superficie du terrain, sa proximité avec les commodités (services, équipements) et les axes de transport en commun. Ils sont généralement établis en fonction de leur projet. Une multiplicité de conditions qui tend à complexifier la recherche foncière et qui ne répond pas à l'offre présente sur le marché.

Ce choix d'implantation du projet peut être le motif de départ pour certains ménages dont la localisation ne correspond finalement pas avec leur projet de vie.

« Au début on était 5 ou 6 ménages puis certains se sont retirés à cause de la localisation du terrain qui ne convenait pas. A la base ils voulaient être dans l'ouest lyonnais mais plutôt du côté de Brignais, Chaponost ; Grézieu-la-Varenne ça leur faisait un peu loin donc ils se sont retirés. Il ne restait alors que 3 -4 ménages maximum. »[56]

[56] Entretien avec Julien GROUILLER, groupe d'habitants « La Chaudanne », Grézieu-la-Varenne (69), le 11/06/2016.

Les groupes d'habitants se frottent également à la concurrence des promoteurs. Ils ont ainsi du mal à réussir à trouver un terrain dans un contexte où l'on vend au plus offrant. Une problématique rencontrée de manière récurrente par les groupes de projets d'habitat participatif, qui de par leur budget limité ne peuvent entrer dans un jeu de concurrence avec les promoteurs privés, souvent intéressés par les mêmes terrains qu'eux.

« Nous cherchions un terrain assez grand, dans l'ouest lyonnais, abordable, avec des commodités et que l'on voulait bien nous vendre. Avec cette multiplicité de facteurs cela devient difficile car souvent on peut rentrer en concurrence avec des promoteurs immobiliers […] Quand on voit Nexity, Kauffman and Broad, ils arrivent avec la valise de billets [je caricature], on ne peut pas les concurrencer. C'est impossible ».[57] Cette difficulté est d'autant plus croissante dans les villes où le contexte de pression démographique est fort, notamment en milieu urbain.

C'est l'exemple du Groupe Les Choux Lents qui initialement avait repéré un terrain dans le 5ème arrondissement de Lyon. Le propriétaire a finalement préféré vendre au dernier moment à un promoteur immobilier. « Le terrain leur est passé sous le nez car ils l'ont vendu au plus offrant, à un promoteur classique ».[58]

Par ailleurs, le prix du foncier représente souvent un problème pour les groupes d'habitant. En effet, même si ceux-ci se regroupent en mutualisant leurs finances, et que le coût du terrain est partagé, il n'en reste pas moins trop élevé.

Les entretiens réalisés montrent que pour les coopératives d'habitants, les collectivités et le milieu associatif (Habicoop) participent souvent à la recherche du foncier. Les collectivités les aident notamment à acquérir un terrain à moindre coût par rapport au marché réel, à l'exemple du projet Chamarel. Un soutien généralement moins présent pour les projets d'habitats groupés en autopromotion qui mènent personnellement l'ensemble de ces démarches.

1.2 La frilosité des organismes bancaires

L'achat d'un terrain pour construire le projet, ou encore d'un immeuble dans le cas d'une réhabilitation nécessite pour la majorité des groupes de contracter un emprunt auprès d'organismes bancaires. Une recherche de financement qui constitue un des problèmes les plus importants pour ces derniers.

Les organismes bancaires expriment souvent une réticence à participer au financement de projets d'habitat participatif. Cette réticence est liée à la singularité et au caractère innovant des projets souvent encore méconnus des acteurs bancaires. Mais elle est aussi associée à la peur que le groupe se délite et n'assure plus le remboursement de l'emprunt.

« Nous avons essuyé plusieurs refus. Par exemple, nous étions au Crédit Coopératif et ils n'ont pas voulu nous accompagner dans notre projet. Ils avaient des consignes de leur siège leur interdisant l'accompagnement financier de projets d'habitat participatif ».[59]

D'autres banques refusent les prêts à cause de la complexité des montages juridico-financiers des projets d'habitat participatif qu'ils ne maîtrisent pas toujours.

[57] Entretien avec Julien GROUILLER, groupe d'habitants « La Chaudanne », Grézieu-la-Varenne (69), le 11/06/2016.
[58] *Ibid.*
[59] *Ibid.*

Ainsi, lorsque les organismes bancaires décident d'accepter de financer ce type de projet, ils demandent des garanties financières beaucoup plus importantes que dans un projet immobilier classique.
« En 2015, ils étaient à deux doigts de tout lâcher à cause des garanties de l'emprunt ».[60]

Dans certains cas, afin de rassurer les banques, les collectivités se portent garant de l'emprunt bancaire à l'exemple de la ville du Grand Lyon qui assure la garantie du projet Chamarel afin de prémunir la banque en cas de défaut de paiement.

Par ailleurs, les groupes d'habitants impliquent de plus en plus les bailleurs sociaux dans leurs projets car cela leur permet d'accéder plus facilement à des prêts bancaires. Le bailleur étant un professionnel de l'habitat, il représente en quelque sorte « une source sûre » pour les organismes bancaires.
A cet effet, certaines banques prêtent notamment sous unique condition que le projet d'habitat participatif soit associé à un bailleur social. « La banque demandait le soutien d'un bailleur social dans le cas où les logements ne seraient pas tous pris afin que le bailleur puisse les racheter ». [61]

Dans le cas du projet Chamarel, la collectivité du Grand Lyon s'étant porté garante, une convention de reprise du projet par un bailleur social en cas de défaillance a été signée. Cette convention permet d'éviter la mise en danger financière de la collectivité et de l'ensemble des partenaires.

1.3 Les difficultés liées au groupe lui-même

A travers toute action entreprise collectivement des problèmes peuvent émerger. C'est le cas des projets d'habitats groupés. Ces difficultés peuvent prendre naissance à différentes étapes du projet, que ce soit en phase d'élaboration, de conception ou même au moment de l'emménagement du groupe et de leurs relations de voisinage.

1.3.1 La vie en collectivité et les conflits relationnels

Les projets d'habitat participatif reposent sur la notion de « vivre ensemble ». Ils s'inscrivent dans une philosophie de vie nourrie d'échanges et de partages. Ces projets nécessitent d'apprendre à vivre en collectivité, non plus seulement avec les membres de sa famille mais également avec ses voisins. Ainsi, lors des phases de prise de décisions concernant le projet ou l'organisation collective, l'ensemble des membres doivent trouver un compromis ensemble. La communication est la clé de la réussite des projets d'habitat participatif. Or dans certains cas, des groupes peuvent être confrontés à des difficultés lorsque certains membres ne sont pas dans une logique de consensus général et reste « bloqué » sur leurs idées ou leurs objectifs personnels. D'autres, peuvent ne pas parvenir à expliquer leurs désirs ou leurs opinions lors des réunions de groupe. Cela dépend du caractère des membres du groupe.
Certains groupes peuvent être confrontés à de fortes personnalités qui peuvent être à l'origine de conflits. Ces personnalités dominantes vont avoir tendance à prendre l'ascendant sur des personnalités plus discrètes. En effet, certains membres du groupe peuvent être plus effacés et éprouver des difficultés à exposer leurs envies pour le projet.

---

[60] Entretien avec Luc GAUTHIER, ancien architecte membre de l'Association Chamarel Les Barges, Vaulx-en-Velin (69), réalisé le 10/06/2016. Durée : 1 heure et 18 minutes

[61] *Ibid.*

« Il y a des meneurs dans ce projet, il y a 3-4 personnes qui mènent la danse. Malheureusement c'est toujours comme ça. La démocratie a des limites. Il y a aussi des gens qui ont moins d'envergure ».[62]
Ces fortes personnalités peuvent représenter un danger pour l'équilibre du groupe avec d'un côté « les décideurs » et de l'autre « les suiveurs » rompant avec le principe même de l'habitat participatif « faire ensemble ».

Un autre problème propre au groupe d'habitat participatif est celui de la gestion de la vie en collectivité une fois le projet terminé. Par exemple, la question de l'entretien ménager des espaces collectifs ou encore des travaux qui devront être réalisés sur les bâtiments au fil du temps. Ces questions sont souvent peu anticipées par les groupes qui s'attèlent principalement aux phases de conception et de réalisation du projet. Une gestion qui peut devenir, à terme, source de conflits si des règles précises ne sont pas déterminées en amont.

Par ailleurs, avec le temps, la vitalité du groupe et son dynamisme peuvent s'estomper. Les activités communes, l'organisation de fête, ou tout simplement les liens peuvent se distendre notamment lorsque les enfants partent de chez leurs parents alors qu'ils constituaient « le ciment social » entre les différents foyers. La volonté de s'impliquer dans la vie du groupe, l'envie de se concentrer sur d'autres objectifs, le fait d'avoir d'autres priorités peut rompre avec la philosophie de vie de l'habitat participatif et retomber dans des liens de voisinages « classiques ».

Autant de problèmes de vie en collectivité futiles, comme plus importants, qui peuvent conduire à des situations de conflits altérant la qualité de vie du groupe. Ils peuvent même conduire certains membres du projet à quitter le groupe.

Les projets d'habitat participatif connaissent un fort turn-over. Sur les quatre projets d'habitats groupés enquêtés, tous ont connu des départs, avec des personnes qui initialement étaient impliquées, puis qui se sont progressivement retirées. Des départs motivés par différentes raisons comme évoqués précédemment : la personnalité d'un des membres du groupe, un projet en inadéquation avec des souhaits personnels, l'emplacement du projet, l'implication chronophage exigée par les projets…

« Des gens se sont intéressés, se sont investis puis sont partis. Il y a eu du déchet. Ce déchet, je l'explique un peu par l'état d'esprit de Chamarel qui est un milieu de personnes issues du syndicat, très fortement à gauche, assez dures et très organisées. Dans les réunions, on lève le doigt, on n'a pas le droit de couper la parole et on parle dans l'ordre. Puis, il y a 3-4 personnes qui mènent le groupe et il y en a à qui ça ne plaît pas et qui s'en vont. Ou tu marches, ou tu t'en vas. C'est un peu le problème ».[63]

Une fois certains membres partis, le principal problème est de retrouver de nouveaux adhérents au projet, qui parfois est déjà bien avancé. Cela implique qu'ils aient les mêmes choix et la même vision du projet, un état d'esprit et un sens de la vie en collectivité compatible avec le groupe existant.
Combiné à ces facteurs, certains projets d'habitat participatif groupés ont des spécificités. A l'exemple de Chamarel qui est un projet uniquement conçu pour personnes âgées. Des particularités qui viennent se greffer et complexifier l'intégration de nouveaux membres.

[62] Entretien avec Luc GAUTHIER, ancien architecte membre de l'Association Chamarel Les Barges, Vaulx-en-Velin (69), réalisé le 10/06/2016. Durée : 1 heure et 18 minutes
[63] Entretien avec Luc GAUTHIER, ancien architecte membre de l'Association Chamarel Les Barges, Vaulx-en-Velin (69), réalisé le 10/06/2016. Durée : 1 heure et 18 minutes

Une diversité de problèmes inter - personnels sur lesquels il convient d'être vigilant afin de ne pas risquer de mettre en péril le projet. La réussite des projets d'habitat participatif passe par une nécessaire communication entre chaque membre du groupe et une écoute de tous. L'altération des relations au sein du groupe peut constituer un frein pour le développement de ce type de projet.

1.3.2 Des compétences professionnelles limitées

L'élaboration de projets d'habitat participatif nécessite un socle de connaissances techniques afin d'être capable de s'assurer du suivi des différentes étapes du projet et de veiller à sa bonne exécution. Le principe de base de l'habitat participatif est de supprimer les acteurs intermédiaires dans l'objectif de diminuer les coûts de l'opération. Une pratique réalisable à condition que la suppression de ces acteurs soit compensée par un niveau de compétences suffisant en interne. Ces compétences doivent être diverses et variées : comptabilité, notions juridiques, technique de bâtiment, capacité à contrôler et suivre des chantiers.
La méconnaissance de certains aspects techniques de montages opérationnels peut entraver la réalisation du projet. En effet, les montages juridiques des projets d'habitat participatif constituent une des difficultés premières pour les habitants qui se perdent face à la pluralité des montages envisageables et le vocabulaire juridique associé. Un manque de connaissances techniques qui constitue un alibi pour décrédibiliser les projets d'habitat participatif.
Cette problématique du montage juridique devrait s'amoindrir avec le nouveau cadre réglementaire instauré par la loi ALUR.

1.4 Les freins liés au dispositif de non-spéculation

Les coopératives d'habitants appliquent de manière quasi systématique des clauses de non-spéculation immobilières ; à la différence d'autres formes de projets d'habitat participatif qui suivent les fluctuations du marché.
Ainsi, lors du départ d'un coopérateur, celui-ci se fait racheter ses parts soit par un nouveau coopérateur, soit par la coopérative qui le rembourse s'il ne trouve pas preneur, ou encore par d'autres coopérateurs qui lui rachètent ses parts par principe de solidarité.
Ce dispositif peut s'avérer être une entrave dans le cas d'une mutation professionnelle ou d'un changement de vie familiale. Car en cas de départ d'un coopérateur, ce dernier ne récupère que les parts sociales qu'il a investies augmentées du coût de la vie, ce qui lui offre une plus-value minimale. Le problème du relogement se pose alors car les parts sociales récupérées ne permettent de réinvestir dans l'achat d'un logement « classique ». Par ailleurs, l'offre de logements en coopérative d'habitants est faible sur le territoire national, ainsi rien ne garantit de pouvoir se reloger de manière similaire.

Ce dispositif atteint dans ce contexte rapidement ses limites ; à la différence de certains pays tels que le Québec, la Suisse et l'Allemagne où les coopératives d'habitants sont très développées et font partie d'un mode de production de logements. L'offre de logements sous forme de coopératives est importante et permet l'application de dispositifs non-spéculatifs. Ce qui n'est pas le cas de la France, où lorsqu'un coopérateur est confronté à une situation de mobilité, ce dispositif s'avère être pénalisant.

2. L'habitat participatif, un mouvement récent pour l'heure non quantifiable

Malgré les obstacles rencontrés dans les projets d'habitat participatif, on estime que s'opère une progression du mouvement avec « 500 à 600 projets qui seraient à des stades avancés en France »[64]. Des projets que l'on ne peut officiellement pas recenser.

Actuellement, aucun outil ou recensement ne permet d'estimer précisément le nombre de projets d'habitat participatif en France. Des chiffres qui restent des hypothèses variables selon les sources et leur perception du mouvement. En moyenne, ces sources s'accordent à dire qu'il existerait entre 400 et 500 projets d'habitat participatif en France.
L'association Habicoop a tenté d'effectuer un recensement à l'échelle nationale mais s'est heurtée à des difficultés liées au manque de temps des porteurs de projets à communiquer sur le sujet.

A l'heure actuelle, seul le recensement de projets d'habitats groupés réalisé par Marion Cariou[65], bien que non exhaustif, permet d'avoir une approche quantitative plus lisible. Ce recensement s'appuie sur plusieurs critères : la localisation du projet, l'intégration ou non de logements sociaux dans celui-ci, le statut juridique, le type d'habitat groupé, et enfin, l'état d'avancement du projet.
Ainsi, en 2013, 407 projets d'habitat participatif étaient recensés en France. La majorité des projets sont implantés en région Rhône-Alpes-Auvergne, en région Ile-de-France ou encore en Bretagne.

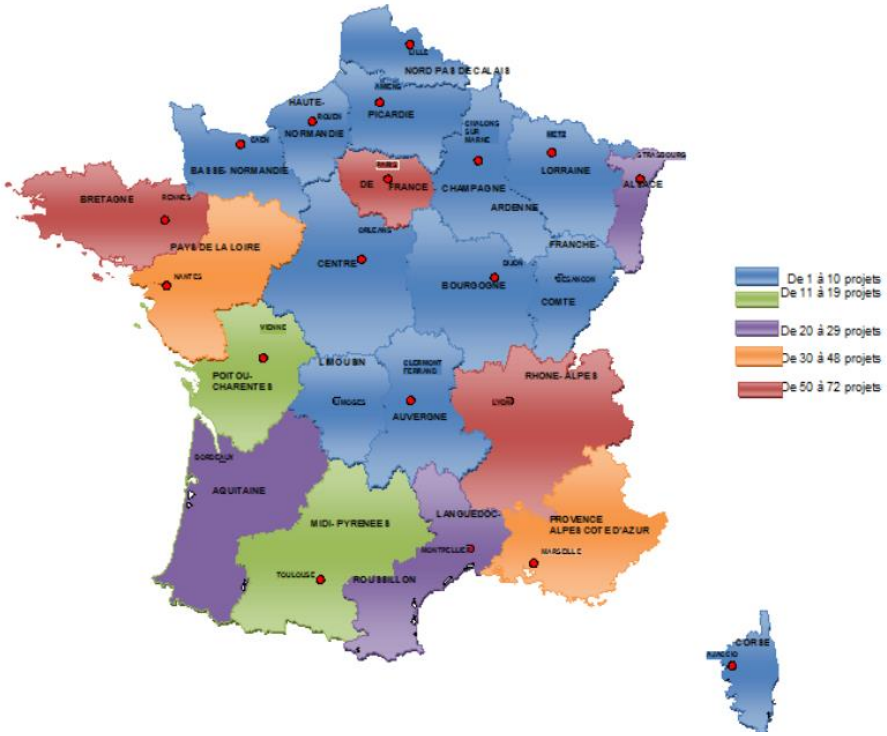

Figure 33 : Répartition des projets d'habitats groupés en France, 2013

Source : CARIOU.E, « Synthèse du recensement non-exhaustif des projets d'habitats groupés en France », Adess Pays de Brest, 2013. [en ligne] URL : http://adess29.fr/wp-content/uploads/2015/12/Synth%C3%A8se-recensement-liste-Emilie-CARIOU.pdf. Consulté le 20/08/2016.

[64] *« Habitat participatif, vivre ensemble autrement »*, Provence Durable, hiver 2016, n°6.

[65] *CARIOU.E, « Synthèse du recensement non-exhaustif des projets d'habitats groupés en France »,* Adess Pays de Brest, 2013. [en ligne] *URL : http://adess29.fr/wp-content/uploads/2015/12/Synth%C3%A8se-recensement-liste-Emilie-CARIOU.pdf*. Consulté le 20/08/2016.

Camille Devaux dans son ouvrage sur l'habitat participatif[66] souligne qu'en mai 2014, le nombre de projets d'habitat participatif réalisé avait augmenté, passant de 42 % en 2013 à 62 % de projets aboutis. Elle précise néanmoins que cette augmentation peut être liée à « l'enrichissement du recensement »[67] mais aussi à l'augmentation effective et réelle du nombre de projets d'habitat participatif.

Cet « obstacle » de comptabilisation rend compte de la difficulté à structurer le mouvement de l'habitat participatif. Une comptabilisation des projets qui permettrait pourtant d'aider à légitimer le mouvement auprès de l'action publique et d'autres acteurs (organismes bancaires, d'assurance, etc).

3. Vers une généralisation de l'habitat participatif ?

La difficulté comptable des projets d'habitat participatif et de leur suivi, nous invite à nous interroger sur la faisabilité de ce type de projet. Et donc, d'une possible généralisation du modèle de l'habitat participatif en France.

Actuellement les projets d'habitat participatif sont au stade de l'expérimentation, ils présentent un caractère novateur pour de nombreux acteurs. C'est à ce titre que les collectivités, ou plus largement, l'action publique, participent à l'émergence de ces projets, voire s'y associent. Dans le cas du projet Chamarel, la collectivité a vendu le foncier à très bas prix pour que le projet puisse être réalisable et réalisé. C'est le cas également du projet Village Vertical à Lyon qui est le premier projet d'habitat participatif de France. Pour faciliter l'acquisition du terrain à la coopérative d'habitants, le Grand Lyon a fait diminuer les charges foncières à un coût avoisinant celui du marché du logement social. Ainsi le coût du foncier est passé de 210 € / H .T du m^2 environ à 162 € / H.T du m^2. Des aides précieuses sans lesquelles certains types de projets d'habitat participatif, à l'exemple des coopératives d'habitants ne pourraient pas exister. Ces subventions sont actuellement accordées au titre de la recherche et de l'innovation dans les modes d'habiter.

L'enjeu est de savoir si l'habitat participatif va rester une expérience au stade de l'innovation, ou va sur le long terme, faire l'objet d'un modèle de production de logements. Les collectivités, membres du réseau de l'habitat participatif s'intéressent à la question d'un modèle reproductible et souhaitent que l'habitat participatif franchisse le pallier de l'expérimentation. Ainsi, la charte du RNCHP stipule « Au-delà du partage d'expériences, le réseau œuvrera à établir des solutions opérationnelles permettant de faciliter l'émergence concrète de projets d'habitat participatif en : […] recherchant des solutions et montages reproductibles facilitant une meilleure généralisation et stabilité des projets, notamment en identifiant les freins et les vides juridiques existants »[68].
En effet, une simplification des montages opérationnels (juridique et financier), avec la mise en place d'un dispositif simple et appliqué au projet d'habitat participatif constitue une des clés de la reproductibilité de ce type de projet.

---

[66] DEVAUX, Camille. 2015. *L'habitat participatif, de l'initiative habitante à l'action publique.* Rennes : Presse Universitaire de Rennes, 394 p. (Coll. Géographie sociale).

[67] *Ibid.*

[68] « *Charte du réseau national des collectivités en matière d'habitat participatif* ». 2010. [en ligne] URL : http://www.strasbourg.eu/developpement-rayonnement/urbanisme-logement-amenagement/projets-urbains/autopromotion-habitat-participatif/reseau-national-collectivite-habitat-participatif . Consulté le 03/04/2016.

« Le modèle est reproductible X fois si on est facilitateur d'opérations ».[69]

Mais, qui dit généralisation dit aussi professionnalisation. La volonté de généraliser en uniformisant les projets d'habitat participatif qui deviennent alors plus accessibles peut conduire à l'implication de nouveaux acteurs professionnels. Ces nouveaux acteurs pourraient alors se spécialiser dans l'élaboration de projets d'habitat participatif (montage et accompagnement dans le suivi de projet). Une professionnalisation du mouvement tendrait à rassurer les acteurs encore réticents à ce type de projet. Toutefois, cette pratique s'éloigne de la démarche idéologique de l'habitat participatif dont le but est de justement supprimer les acteurs intermédiaires afin de réduire les coûts de l'opération.

Par ailleurs, la question de la généralisation de l'habitat participatif peut conduire à s'interroger sur le possible danger de la récupération de cette forme d'habiter à des fins marketing. C'est le cas du nouveau produit-logement « Bi-Home » qui est un concept d'habitat partagé, développé par le promoteur Icade.
Il s'agit d'un appartement principal auquel vient s'ajouter une seconde pièce de vie équipée, dotée également d'un espace sanitaire (douche et WC). Cette pièce de vie secondaire est prévue pour des colocations entre étudiants, la cohabitation entre un senior et un jeune, ou encore pour une jeune fille au pair dans le cadre de la garde d'enfants.
L'appartement comprend deux entrées indépendantes et une porte de communication, qui font lien entre l'appartement principal et la pièce de vie secondaire.

Figure 34 : Concept Bi-Home
Source : Icade, disponible sur : http://www.icade.fr/icade/actualites/icade-lance-bihome-R-concept-innovant-repondre-besoins-habitat-partage

Un concept inspiré de l'habitat participatif qui propose un produit-logement intermédiaire entre vie en collectivité et sphère privée. Ces reprises commerciales par les promoteurs mettent en danger l'essence même des projets d'habitat participatif où l'habitant est acteur de son logement et non plus unique consommateur d'un bien. Ce concept s'éloigne ainsi de la démarche citoyenne et participative que revêt l'habitat participatif.

[69] Entretien avec Luc GAUTHIER, ancien architecte membre de l'Association Chamarel Les Barges, Vaulx-en-Velin (69), réalisé le 10/06/2016. Durée : 1 heure et 18 minutes.

Néanmoins, cet exemple constitue le témoin même que l'habitat participatif constitue un moyen de faire évoluer le produit-logement. Il contribue à l'apport d'une nouvelle offre sur le marché de l'immobilier.
« Il faut arrêter cette mainmise par les promoteurs au prétexte de la rentabilité. Ca fait des dizaines et des dizaines d'années qu'il n'y a pas d'évolution du logement. L'habitat participatif est une manière de faire évoluer cela».[70]

Ainsi, il convient de faire attention à l'enjeu de la généralisation qui peut conduire à dénaturer le mouvement de l'habitat participatif si une professionnalisation a lieu.
Par ailleurs, comme évoqué précédemment, une généralisation des projets d'habitat participatif apparaît possible sous certaines conditions. Notamment celle de la création d'un montage opérationnel simplifié au plan juridique et financier qui permet une accélération des projets d'habitat participatif, mais aussi une reconnaissance des projets par les acteurs institutionnels encore réticents. La promulgation de la loi ALUR en faveur de l'habitat participatif pourrait contribuer à la généralisation du mouvement. Ce sont ces conditions qui peuvent conduire à une multiplication de ce type d'opérations et donc à une généralisation à terme. « Si on multiplie ce genre d'opérations, on va finir par faire généraliser la démarche ».[71]

Cette généralisation passe aussi par la communication sur le mouvement de l'habitat participatif. Les médias, les réseaux sociaux et le milieu associatif, ou encore de groupes d'habitants souhaitant partager leurs expériences ont un rôle important à jouer pour participer à démocratiser les projets d'habitat participatif.
« Moi, dès que je peux, j'essaye d'en parler que ce soit dans mon entourage ou dans mon milieu professionnel avec des maires ».[72]

Toutefois, il est important de veiller à ce que cette généralisation ne devienne pas systématique. L'habitat participatif doit être possible pour ceux qui souhaitent être acteur de leur logement, mais ne doit pas s'imposer à tous. La question de l'habitat n'interpelle et n'intéresse pas tout le monde. La plupart des gens se plaisent dans les logements classiques où ils y trouvent un confort et une qualité de vie. L'habitat participatif doit pouvoir répondre à une demande particulière de gens, qui souhaitent s'impliquer dans la gestion de l'habitat et promouvoir un habitat différent.
« Tout le monde ne veut pas être acteur de son logement, et on ne peut pas obliger les gens à s'impliquer dans la question du logement ; mais ceux qui veulent, il faut pouvoir les accompagner ».[73]

Malgré le cadre législatif apporté par la loi ALUR, les projets d'habitat participatif rencontrent encore de nombreux freins. Certains sont immuables car ils proviennent de la forme du modèle lui-même à l'exemple des conflits entre les membres du groupe d'habitants. Un choix collectif expose naturellement à des désaccords. D'autres sont liés au système de production du logement français, qui revient aux promoteurs et aux bailleurs restreignant ainsi le champ des possibles pour de nouveaux acteurs qui souhaiteraient s'impliquer dans le sujet.

[70] Entretien avec Luc GAUTHIER, ancien architecte membre de l'Association Chamarel Les Barges, Vaulx-en-Velin (69), réalisé le 10/06/2016. Durée : 1 heure et 18 minutes
[71] *Ibid.*
[72] Entretien avec Julien GROUILLER, groupe d'habitants « La Chaudanne », Grézieu-la-Varenne (69), le 11/06/2016.
[73] *Ibid.*

Actuellement, le nombre de projets d'habitats groupés reste non quantifiable, même si on hypothèse une augmentation de ceux-ci, leur perspective d'évolution reste floue et inconnue.
Toutefois, la généralisation de ce type de projet reste potentiellement possible, elle passe par un montage opérationnel simplifié qui permettrait une réalisation moins chronophage et plus efficace des projets d'habitat participatif. La définition d'un montage opérationnel adapté permettrait également une reconnaissance de la part des acteurs bancaires, des notaires ou des assureurs, etc. encore hostiles à ce type de démarche. Une simplification conditionnelle de la reproductibilité du modèle et donc d'une généralisation à terme.
L'introduction du nouveau cadre juridique instauré par la loi ALUR apporte une première réponse à la problématique du statut juridique en créant deux types de sociétés propres au projet d'habitat participatif. Toutefois, son caractère encore trop récent ne permet pas de connaître les effets de cette loi sur le mouvement de l'habitat participatif, et ses répercussions.

En revanche, comme toute généralisation, elle pourrait entraîner la perte d'identité même des projets d'habitat participatif dont le principe fondamental est le « faire ensemble » et « vivre ensemble ». On peut ainsi craindre que cette généralisation ne soit reprise commercialement par les promoteurs qui s'approprieraient cette « nouvelle forme d'habiter », l'éloignant de ses valeurs d'origine.

Conclusion

Le mouvement pour l'habitat participatif est animé par une diversité d'acteurs. Ces acteurs sont à l'initiative d'une nouvelle forme d'habiter correspondant avec leur projet de vie. Par cette forme, ils se réapproprient, la question du logement qui impacte une pluralité d'enjeux publics tels que le vieillissement de la population, la mixité, le développement durable…

Au fil de ce travail nous avons pu voir dans quelle mesure l'habitat participatif pouvait constituer une réponse innovante et alternative à la question des enjeux publics.
Cette étude a permis d'affirmer deux hypothèses et d'en invalider une.

En premier lieu, l'habitat participatif constitue un nouveau mode de production de logements, une réponse qualitative à la crise du logement. En effet, il constitue un biais pour les revenus moyens voire faibles d'accéder à la propriété dans un contexte de crise du logement. Pour rappel, la Fondation de l'Abbé Pierre recense 14 millions de personnes affectés par la crise du logement en 2016. De nombreuses personnes ne peuvent accéder à la propriété à cause de l'inflation du coût du logement concomitant à des salaires, qui n'évoluent guère.
L'habitat participatif permet d'accéder à un logement de qualité inférieure au prix du marché immobilier. Cette accession est permise par une réduction des coûts liée :

- à la forme de maîtrise d'ouvrage, qui place l'habitant au cœur du processus de logement supprimant les acteurs intermédiaires. Cette forme de maîtrise d'ouvrage est à l'origine d'une réduction des coûts d'opération comparativement à une opération immobilière classique ;
- Au type de projet d'habitat participatif tel que la coopérative d'habitants, qui permet l'accession par son système de propriété collective où l'on investit et où l'on paye en fonction de ses revenus ;
- A la conception du logement même avec la mutualisation des espaces et l'intégration de caractéristiques écologiques.

L'habitat participatif constitue également une réponse qualitative à la crise du logement, au sens de son apport social. Le mouvement pour l'habitat participatif s'appuie sur des valeurs socles telles que la mixité sociale et intergénérationnelle. Il constitue un moyen d'introduire du logement social et de garantir un accès pour tous. Il est aussi le moyen d'entretenir des liens sociaux plus riches et de développer un réseau d'entraide garantissant des services de proximité entre les habitants, et ceci à tous les âges. L'habitat participatif répond par son caractère intergénérationnel à la question du vieillissement de la population et de la dépendance.

Ces projets pour la plupart nécessitent un soutien de la part de l'action publique, et notamment des collectivités dans le cas des coopératives d'habitants. Un constat, qui vient invalider la deuxième hypothèse : l'habitat participatif repose sur une démarche citoyenne autonome, isolée de l'action publique.

En effet, l'intervention des collectivités est conditionnelle de la réussite des projets dans le cas des coopératives d'habitants, sans qui l'absence de partenariats rendrait les projets irréalisables. Les collectivités s'engagent par le biais d'actions concrètes auprès des porteurs de projets. Elles participent via différents moyens : une contribution financière, la mise à disposition de foncier ou encore le lancement d'appels à projet dans les plus grandes villes.

Une action également soutenue par les bailleurs sociaux de plus en plus intéressés par les projets d'habitat participatif. Ils représentent pour eux un moyen propice de développer du logement social puisque la mixité sociale constitue une des valeurs socles du mouvement. En effet, le logement social

reste un sujet sensible et difficile dans l'imaginaire collectif. Il est donc plus facile de l'intégrer auprès d'une population qui l'accepte.

Face à l'implication inégale des collectivités dans les projets d'habitat participatif et de plusieurs acteurs institutionnels, le gouvernement a décidé de légitimer le mouvement de l'habitat participatif afin de favoriser son émergence. Cette loi est une marque d'engagement de la part de l'action publique.
Cette loi institue un nouveau cadre juridique et réglementaire des projets d'habitat participatif.

Ainsi, la loi ALUR tente de répondre, en partie, à certains obstacles de l'habitat participatif. Elle n'en règle pas moins les problèmes internes liés au groupe d'habitants lui-même et à l'organisation de la vie en collectivité. En effet, de nombreux blocages freinent encore les projets d'habitat participatif notamment le caractère chronophage et l'investissement lourd de ces projets. Dans la foulée viennent s'ajouter des compétences techniques juridiques et administratives auxquelles les habitants peinent parfois à faire face.

Les contraintes rencontrées et les apports de la loi pour y répondre ouvrent sur la dernière hypothèse : l'habitat participatif, un modèle généralisable sous certaines conditions.

En effet, les projets d'habitat participatif peuvent se multiplier et conduire à une généralisation potentielle, mais sous certaines conditions :

- Un dispositif juridique et financier adapté à ces projets ;
- Un engagement continu des collectivités avec de nouvelles actions concrètes en faveur du mouvement.

Ces projets doivent constituer une réponse à des enjeux locaux. Ils ne doivent pas faire l'objet d'une généralisation systématique, mais rester une réponse à des besoins clairement identifiés.

Par ailleurs, on peut supposer que la loi ALUR va participer de cette généralisation. Cette loi crée un statut juridique propre au projet d'habitat participatif ce qui devrait tendre à « décomplexifier » les montages juridiques existants et faciliter, dans la pratique, l'élaboration de ces projets.

On peut également supposer que l'association des bailleurs sociaux avec les porteurs de projets d'habitat participatif puisse contribuer à légitimer le mouvement et « banaliser » ce type de projet encore qualifié d'innovant pour un bon nombre.

Les apports de cette loi laissent à penser qu'une multiplication des projets d'habitat participatif s'opère dans les années à venir, contribuant pas à pas à la généralisation potentielle du mouvement.

L'enjeu de généralisation peut néanmoins être source de dérives. On peut ainsi craindre qu'à terme le mouvement soit dénaturé par des reprises marketing de promoteurs immobiliers, ou encore qu'une trop grande professionnalisation du mouvement réduisent l'habitant à un rôle secondaire dans le processus de production de logements.

Pour conclure, l'habitat participatif ne constitue pas la réponse aux enjeux publics, mais une des réponses. Par la voie de l'habitat, les valeurs du mouvement et son principe même, il apporte une solution à petite échelle aux enjeux publics : développement durable, mixité et vieillissement de la population.

L'habitat participatif contribue également à enrichir les actions publiques engagées en apportant une réponse personnalisée au regard des problématiques rencontrées.

Bibliographie

Monographies

DEVAUX, Camille. 2015. *L'habitat participatif, de l'initiative habitante à l'action publique.* Rennes : Presse Universitaire de Rennes, 394 p. (Coll. Géographie sociale).

LEFEVRE, Pierre. 2014. L'habitat participatif, 40 ans d'habitat participatif en France. Rennes : Editions Apogée, 237 p.

LEROUSSEAU, Nicole. 2014. *L'habitat coopératif*. Paris : Michel Houdiard, 144 p. (Coll. L'Atelier des Sciences économiques).

MARANDOLA. M, LEFEVBRE. G. 2009. *Cohabiter pour mieux vivre*. Jean-Claude Latt, 150p.

PARASOTE, Bruno. 2011 *Autopromotion, Habitat Groupé, écologie et liens sociaux. Comment construire collectivement un immeuble en ville ?,* Gap : Editions Y. Michel, 239 pages.

Articles de revues scientifiques et rapports

ALEXANDRE H., METTETAL L. *« Habitat participatif : un nouvel élan ? »*. Institut d'Aménagement et d'Urbanisme Ile-de-France, juillet 2013, n°626, pp.1-4.

BAVAY.L, CAUMONT.V, DURCAK. M, GUERRINI.S, MESNARD, I. « *Habitat participatif et logement abordable »,* [en ligne]. URL : http://www.nord-picardie.cerema.fr/IMG/pdf/HP_logement_abordable_note_problematique_VF_2_cle26b9a2.pdf Consulté le 15/06/2016.

CARIOU.E, *« Synthèse du recensement non-exhaustif des projets d'habitats groupés en France »,* Adess Pays de Brest, 2013. [en ligne] *URL : http://adess29.fr/wp-content/uploads/2015/12/Synth%C3%A8se-recensement-liste-Emilie-CARIOU.pdf.* Consulté le 20/08/2016.

DEVAUX, Camille, en collaboration avec la FNSCHLM.2011. « *Accompagner les projets d'habitat coopératif et participatif »*, [en ligne]. URL : http://www.hlm.coop/IMG/pdf/guide_habitat_participatif_et_cooperatif.pdf. Consulté le 25/06/2016.

« Habitat participatif, vivre ensemble autrement », Provence Durable, hiver 2016, n°6.

« L'état du mal-logement en France ». Fondation Abbé Pierre. 21eme rapport annuel, 2016. [en ligne]. URL : http://www.fondation-abbe-pierre.fr/21e-rapport-etat-mal-logement-2016 . Consulté le 28/07/2016.

« Livre Blanc de l'Habitat Participatif ». Eco-quartier Strasbourg. 2011. [en ligne]. URL : http://www.ecoquartier-strasbourg.net/index.php/autopromotion/ouvrages/306-livre-blanc-de-lhabitat-participatif.html Consulté le 03/06/2016.

« *Charte du réseau national des collectivités en matière d'habitat participatif* ». 2010. [en ligne] URL : http://www.strasbourg.eu/developpement-rayonnement/urbanisme-logement-amenagement/projets-urbains/autopromotion-habitat-participatif/reseau-national-collectivite-habitat-participatif . Consulté le 03/04/2016.

Sites internet

Association Eco Habitat Groupé, [en ligne], http://www.ecohabitatgroupe.fr/page.php?categorie_id=98.[Consulté le 16/07/2016].

Association Habicoop [en ligne], http://www.habicoop.fr/ .[Consulté le 14/06/2016].

Association « Relier », Résultats de l'enquête sur l'habitat groupé, février 2011 [en ligne] http://www.reseau-relier.org/IMG/pdf/110216_resultats_enquete_habitat_groupe_relier.pdf [consulté le 1/07/2016].

Basta [en ligne] http://www.bastamag.net/Dans-la-banlieue-lyonnaise-un-habitat-cooperatif-pour-vivre-au-mieux-la [consulté le 29/06/2016].

Chamarel [en ligne] https://cooperativechamarel.wordpress.com/ [consulté le 13/06/2016].

Coordin'action des associations. Habitat Participatif [en ligne] http://www.habitatparticipatif.eu/un-autre-article/ [consulté le 11/07/2016].

Eco-habitat participatif à Grézieu-la-Varenne [en ligne] https://coteauchaudanne.wordpress.com/ [consulté le 11/06/2016].

Europe Ecologie Les Verts [en ligne] http://eelv.fr/2013/02/12/lhabitat-participatif-une-utopie-realiste-au-service-de-la-transition-ecologique-des-territoires/ [consulté le 20/07/2016].

Groupe du 4 mars : un habitat groupé à Lyon [en ligne] http://groupedu4mars.weebly.com/ [consulté le 15/06/2016].

Institut national de la consommation, Habiter en participant : tout savoir sur l'habitat participatif [en ligne] http://www.infoenergie69-grandlyon.org/particuliers/aides-financieres/ [consulté le 01/08/2016].

Info Energie Rhône – Métropole de Lyon [en ligne] http://www.infoenergie69-grandlyon.org/particuliers/aides-financieres/ [consulté le 09/07/2016].

La Cité des Castors, [en ligne] http://www.cites-castors.com/page4.html [consulté le 13/07/2016].

L'ADEME en Rhône-Alpes, [en ligne] http://www.rhone-alpes.ademe.fr/ [consulté le 26/06/2016].

Les Choux Lents, [en ligne] https://leschouxlents.potager.org/ [consulté le 1/07/2016].

L'imprévu, [en ligne] https://limprevu.fr/affaire-a-suivre/habitat-participatif-utopie-logement/ [consulté le 20/07/2016].

Le Monde, [en ligne] http://www.lemonde.fr/societe/video/2014/10/30/la-crise-du-logement-expliquee-en-quatre-minutes_4515007_3224.html [consulté le 18/07/2016].

Le Monde, [en ligne] http://www.lemonde.fr/societe/article/2015/11/02/les-francais-mettent-en-moyenne-50-minutes-pour-l-aller-retour-domicile-travail_4801698_3224.html [consulté le 18/08/2016].

L'utopie communautaire post 69, en ligne] http://www.lemonde.fr/societe/article/2015/11/02/les-francais-mettent-en-moyenne-50-minutes-pour-l-aller-retour-domicile-travail_4801698_3224.html [consulté le 30/06/2016].

Ministère du Logement et de l'habitat, [en ligne] http://www.logement.gouv.fr/emmanuelle-cosse-soutient-le-developpement-de-l-habitat-participatif [consulté le 3/07/2016].

Programme Local d'Habitat de la Métropole de Lille, [en ligne] http://www.lillemetropole.fr/files/live/sites/lmcu/files/docs/HABITAT/synthese%20PLH-Lille-Metropole_dec2012.pdf [consulté le 20/07/2016].

Programme Local d'Habitat de la Métropole de Lyon, [en ligne] http://www.grandlyon.com [consulté le 15/07/2016].

Programme Local de l'Habitat de la Métropole de Strasbourg, [en ligne] http://www.strasbourg.eu/fr/web/strasbourg.eu/developpement-rayonnement/urbanisme-logement-amenagement/habitat/plh [consulté le 25/07/2016].

Entretiens

Entretien avec Martine CHANAL, Directrice de l'Habitat et du Développement Solidaire et Urbain du Grand Lyon (69), réalisé le 16/06/2016. Durée : 30 minutes.

Entretien avec Justine DALY, Accompagnatrice de porteurs de projets pour l'Association Habicoop, Lyon (69), réalisé le 17/06/2016. Durée : 1 heure et 5 minutes.

Entretien avec Luc GAUTHIER, ancien architecte membre de l'Association Chamarel Les Barges, Vaulx-en-Velin (69), réalisé le 10/06/2016. Durée : 1 heure et 18 minutes

Entretien avec Audrey GICQUEL, habitante de l'habitat groupé participatif Les Choux Lents, Saint-Germain- au- Mont d'Or (69), réalisé le 23/06/16, durée : 45 minutes.

Entretien avec Julien GROUILLER, habitant de l'habitat groupé participatif Coteau de La Chaudanne, Grézieu-la-Varenne (69), réalisé le 11/06/2016. Durée : 1 heure et 14 minutes.

Entretien téléphonique avec Hélène, habitant de l'habitat groupé participatif du 4 mars, Lyon – Croix-Rousse (69), réalisé le 11/06/2016. Durée : 20 minutes.

Evènements organisés

Participation aux portes ouvertes européennes de de l'habitat participatif 2016, le 29 mai 2016. Lieu : le Village Vertical, 3, rue Terracher Villeurbanne (69).

Journée portes ouvertes de l'habitat participatif Coteau de La Chaudanne, le 27 mai 2016. Lieu : Chemin des Terres Mêlées, Grézieu-la-Varenne (69).

Reportages

Benais.V, - Adam.S, Jourdan.A, Gavin.A. « Un projet d'immeuble coopératif pour seniors », réalisé le 02/04/2015. Durée : 1 minute 58. [en ligne] http://france3-regions.francetvinfo.fr/rhone-alpes/rhone/un-immeuble-cooperatif-pour-seniors-bientot-vaulx-en-velin-696241.html [consulté le 12/07/2016].

Benais.V, J-C Adde. « L'habitat participatif a le vent en poupe », réalisé le 06/05/2016. Durée : 2 minutes 4. [en ligne] http://france3-regions.francetvinfo.fr/rhone-alpes/rhone/decouverte-l-habitat-participatif-le-vent-en-poupe-991681.html [consulté le 09/06/2016].

Table des illustrations

Figure 1: Projet d'habitat participatif de La Chaudanne 8
Figure 2 : Projet d'habitat participatif Chamarel..... 8
Figure 3: Cité-jardin de Dourges, première cité-jardin créée en 1905 en France..... 12
Figure 4: Plan de la cité des Castors de Pessac 13
Figure 5 : Les étapes d'un projet d'habitat participatif 15
Figure 6 : Les étapes de la réalisation d'un projet d'habitat participatif. 18
Figure 7 : Les caractéristiques écologiques d'un projet d'habitat groupé. 22
Figure 8 : Piscine biologique collective..... 23
Figure 9 : Nombre de logements mis en chantier. 25
Figure 10 : Montage d'une opération immobilière classique. 29
Figure 11 : Bilan de promotion immobilière. 30
Figure 12 : Projet d'habitat participatif de La Chaudanne. 31
Figure 13 : Plan masse du projet d'habitat groupé participatif de La Chaudanne (69). 32
Figure 14 : Montage en autopromotion – Projet d'habitat groupé participatif de La Chaudanne (69) : les habitants acteurs de leur lieu de vie. 33
Figure 15 : La maison commune du projet d'habitat groupé participatif La Chaudanne (69). 34
Figure 16 : Projet de logements sociaux intégrés à l'habitat participatif groupé de La Chaudanne (69). 35
Figure 17 : Situation professionnelle des membres du groupe. 36
Figure 18 : Fonctionnement d'une coopérative d'habitants..... 37
Figure 19 : Projet de la résidence séniors de la coopérative d'habitants Chamarel. 38
Figure 20 : Redevance versée par les coopérateurs du projet de résidence séniors Chamarel (69)..... 39
Figure 21 : Montage en autopromotion avec accompagnement professionnel – Projet d'habitat groupé participatif Chamarel (69). 40
Figure 22 : Economies générées en fonction du montage opérationnel retenu. 41
Figure 23 : Groupe de coopérateurs du projet de résidence seniors Chamarel (69)..... 42
Figure 24 : Eco-logis – Immeuble conçu en habitat participatif, Strasbourg 44
Figure 25 : Projet d'habitat participatif du groupe du 4 mars développé en dent creuse- Croix-Rousse, Lyon (69)..... 45
Figure 26 : Schéma de synthèse. 46
Figure 27 : Collectivités adhérentes au RNCHP. 48
Figure 28 : Comparaison des techniques de mise à disposition du foncier par les collectivités. 50
Figure 29 : Documents mentionnant l'habitat participatif 51
Figure 30 : L'habitat participatif dans les PLH. 52
Figure 31 : Exemples d'extraits de PLH identiques concernant l'habitat participatif. 53
Figure 32 : Montage issu de la loi ALUR. 58
Figure 33 : Répartition des projets d'habitats groupés en France, 2013 65
Figure 34 : Concept Bi-Home..... 67

Liste des annexes

Annexe n°1 : Bilan financier prévisionnel de promoteur……..79
Annexe n°2 : Questionnaire destiné au groupe d'habitants……80
Annexe n°3 : Questionnaire destiné à la collectivité……85
Annexe n°4 : Questionnaire destiné à l'association……89

Annexe n°1 : Bilan financier prévisionnel de promoteur

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

1°/ - Prix d'achat du Foncier **400 € HT** **07/06/2016**

			H.T.	T.V.A.	T.T.C.
Terrain			329 680.00 €	65 936.00 €	395 616.00 €
Frais d'acte		3%	11 868.48 €	- €	11 868.48 €
Régl Copro		Forfait	- €	- €	- €
Commission		Forfait	- €	- €	- €
Taxe insuff Pk			- €	- €	- €
Eviction			- €	- €	- €
Sondage/Diag divers			10 000.00 €	2 000.00 €	12 000.00 €
AMO			40 700.00 €	4 070.00 €	44 770.00 €
Const/Travaux PP (BBC)	1 600.00 € du M²		1 202 220.00 €	240 444.00 €	1 442 664.00 €
VRD			30 000.00 €	6 000.00 €	36 000.00 €
Architecte		7%	64 563.00 €	12 912.60 €	77 475.60 €
Branchement			12 500.00 €	2 500.00 €	15 000.00 €
Taxe Amenagement			60 000.00 €	- €	60 000.00 €
Taxe de Raccordement			20 000.00 €	4 000.00 €	24 000.00 €
Géomètre			5 000.00 €	1 000.00 €	6 000.00 €
Taxe Parking			- €	- €	- €
BE		0.00%	35 800.00 €	7 160.00 €	42 960.00 €
CT		1.00%	8 301.00 €	1 660.20 €	9 961.20 €
SPS		0.50%	6 015.00 €	1 203.00 €	7 218.00 €
Assurance Décennale		0.00%	- €	- €	- €
Assurance GFA		0.70%	23 827.00 €	- €	23 827.00 €
Assurance DO		2.50%	18 509.00 €	- €	18 509.00 €
MOJ (Maitrise d'œuvre Juridique)			20 000.00 €	4 000.00 €	24 000.00 €
Gestion SSCV		5.00%	147 692.25 €	29 538.45 €	177 230.70 €
Commercialisation		5.00%	147 692.25 €	29 538.45 €	177 230.70 €
Publicité/Marketing		1.00%	5 000.00 €	1 000.00 €	6 000.00 €
Tourny/Référé/Constats			7 500.00 €	1 500.00 €	9 000.00 €
Frais Financiers		8	37 165.67 €	- €	37 165.67 €
Imprévus		3%	36 066.60 €	7 213.32 €	43 279.92 €
T.V.A. Résiduelle			- €	70 631.48 €	- €
TOTAL			2 280 100.25 €	492 307.50 €	2 701 776.27 €

2°/ - Prix de vente

11 Appts	4100 € T.T.C./m²	2 461 537.50 €	492 307.50 €	2 953 845.00 €
TOTAL		2 461 537.50 €	492 307.50 €	2 953 845.00 €
	Vérif.		- €	

3°/ - Marge ***181 437.25 €*** 6.14%

Annexe n°2 : Questionnaire destiné au groupe d'habitants

Réalisé le : *…/…/……*
Durée : *…… min*
Nom de l'enquêté : *……*

Identité du projet d'habitat groupé

1. **Nom du groupe ou du projet** :……

2. **Localisation** : □ Centre-ville □ Périphérie □ Milieu rural

3. **Initiative du projet :**

□ Groupe d'habitants □ Organisme d'HLM □ Collectivité □ Accompagnateur de groupe (association)

□ Autre (préciser) :……

4. **La structure porteuse du projet :**

□ Groupe d'habitants □ Organisme d'HLM □ Promoteur, aménageur

□ Autre (préciser) :……

5. **Nombre de logements :** ……..
6. **Typologie des logements :** □ Individuelle □ Collective
7. **Niveau de performances environnementales :** □ BBC □ Passif □ Energie positive

Quels matériaux ou caractéristiques écologiques ont été employés pour la conception du projet ?

……
……

La composition du groupe

8. **Indiquer le nombre de ménages :** ……..
9. **Pyramide des âges** : indiquer le nombre de personnes pour chaque tranche d'âge

0-10 ans	10 -20 ans	20 -30 ans	30 - 45 ans	45- 60 ans	60 -75 ans	75 ans et plus

10. **Le statut d'occupation des ménages :**
    □ Locataire : social ou privé *(entourer la bonne mention)*
    □ Propriétaire : privé ou accession sociale *(entourer la bonne mention)*

11. **Mixité sociale :** *indiquer le nombre de logements pour chaque catégorie*

Locatif social	Accession sociale

Mise en œuvre du projet et ses aspects opérationnels

12. Quelles sont les motivations premières qui vous ont poussé à construire ce projet d'habitat groupé ?

……
……

13. Comment avez-vous constitué votre groupe d'habitants ?

……
……

14. A l'origine combien de ménages étant partant ? ……

15. Combien de ménages du début sont encore présents ?……

16. Comment avez-vous trouvé le foncier pour réaliser ce projet ? Quels étaient vos critères ?

……
……

17. Quelle a été la participation des habitants au projet :

- A la conception : □ Consultation □ Autogestion
- A la construction : □ Auto-construction □ Délégation à une maîtrise d'œuvre
- A la gestion : □ Syndic professionnel □ Autogestion

18. Y a-t-il une mobilisation de compétences particulières parmi les habitants (architecte, comptable…) ?

……
……

19. Quel est le statut juridique de votre projet :

□ Coopérative d'habitants □ Autopromotion □ Autre, préciser :
……

20. En cas de revente du bien, y a-t-il une procédure spécifique qui s'applique ?

……
……

21. Quels sont les espaces communs de votre projet ?

……
……

22. Comment s'organise la gestion des espaces communs (gestion financière, entretien) ?

……
……

23. **Combien de temps a duré le projet depuis la constitution du groupe jusqu'à la sortie de terre de l'opération ?**

……

24. **Quel est le coût global de votre projet ? ……..€.**

25. **Pouvez-vous estimer en % l'économie réalisée par rapport à une opération de promotion classique ?**

……
……

La vie du groupe

26. **Quelles règles de fonctionnement vous êtes-vous fixés ? Sous quelle(s) forme(s) (règlement, charte,…) ?**

……
……

27. **Quelle méthodologie retenue pour l'organisation interne du groupe ?**

□ réunion de « travail » □ table-ronde
□Autre :préciser……
……

A quelle fréquence ?

……
……

28. **Rencontrez-vous des difficultés au sein de la vie du groupe ?** □ Oui □ Non
Si oui, lesquelles ?

……
……

Le rôle des acteurs dans le projet d'habitat participatif

29. **Quelles sont les acteurs qui vous ont soutenu dans la mise en œuvre de ce projet ?**
□ Collectivité □ Association □ Assistance à maîtrise d'ouvrage
□ Bailleur □ Autre, préciser :……

30. **Quel a été le regard de la collectivité par rapport à cette nouvelle démarche initiée sur la commune ?**

……
……

31. **A-t-elle manifesté un soutien ou exprimé des craintes ?**

……
……

32. **Votre projet a-t-il bénéficié d'un soutien de la part des acteurs institutionnels ?**

□ Mise à disposition de foncier □ Aide financière □ Autre, préciser :……

……
……

33. Quelle a été la réaction de l'organisme bancaire à la présentation de votre projet ?

……
……

34. Avez-vous rencontrez des difficultés avec certains acteurs ? □ Oui □ Non

Si oui, lesquels **:**……
……

Les limites du projet d'habitat participatif

35. Quels problèmes avez-vous rencontrés lors de l'élaboration de votre projet ?

□ au sein du groupe lui-même □ problèmes juridiques □ problèmes liés au foncier

□ problèmes techniques □ problèmes administratifs □ Autres, préciser :……

Pouvez-vous développer vos propos ?

……
……

Idéologie de la démarche et perspectives d'évolution

36. Votre projet repose-t-il, et défend-il un système de valeurs ? □ Oui □ Non
Lesquelles sont-elles ?
……
……

36. Votre projet applique-t-il un principe de non-spéculation immobilière ?
……
……

37. Vous inscrivez-vous au cœur du mouvement de l'habitat participatif comme un militant ? ou un acteur-habitant intéressé par le montage d'une opération immobilière sous une forme singulière ?

……
……

38. L'habitat groupé est-il selon vous un mode de production de logements reproductible ?
……
……

39. Selon vous, la loi ALUR représente-t-elle une avancée dans l'évolution des projets d'habitat participatif ?

……
……

40. **Quels sont les points de blocage liés au cadre législatif actuel ?**

……
……

41. **Quelles solutions devraient être proposées pour permettre un développement de cette nouvelle forme d'habiter ?**

……
……

42. **Selon vous, quelles sont les perspectives d'évolution de l'habitat participatif en France ?**

……
……

Conclusion

36. **En une phrase, qu'est-ce que l'habitat participatif pour vous ?**

……
……
……
……

37. **Avez-vous quelque chose à rajouter pour compléter cet entretien ?**

……
……

Annexe n°3 : Questionnaire destiné à la collectivité

Réalisé le : *…/…/……*
Durée : *…… min*
Nom de l'enquêté : *……*

Le rôle de l'action publique dans l'habitat participatif

1. **Soutenez-vous de manière générale le mouvement pour l'habitat participatif ?**
   Si oui, sous quelle forme : ☐ Aide financière ☐ Organisation à des évènements
   ☐ participation à des manifestations ☐ Autre, préciser :
   ……
   ……

2. **Quels outils sont mobilisés par la collectivité dans l'accompagnement des projets d'habitat participatif ?**
   ☐ Aide financière ☐ Mise à disposition du foncier ☐ Autre

……
……

3. **Moyens humains : disposez-vous d'un service ou d'une personne référente pour le suivi de ces projets ? ☐ Oui ☐ Non**

Si oui, pouvez-vous préciser le nom du poste ou du service et son rôle ?

……
……

4. **L'habitat participatif est-il inscrit dans vos documents d'urbanisme ? Si oui, lesquels et comment se traduit-il (fiche-action, objectifs, etc) ?**

……
……

5. **De manière générale, comment définiriez-vous l'engagement de l'action publique dans les projets d'habitat participatif ?**

……
……

Les craintes potentielles suscitées par l'habitat participatif

6. **Quelles sont les craintes générées par l'habitat participatif et la mise en œuvre de tel projet ?**

……
……

7. **Quelles sont selon vous les limites de l'habitat participatif ?**

……
……

8. **Selon vous, à quelle image renvoie l'habitat participatif ?**

……
……

La connaissance du sujet ?

9. **Estimez-vous que les collectivités disposent de connaissances et d'outils suffisants pour assurer la mise en œuvre de projets d'habitat participatif ?**

……
……
……

10. **Quel est actuellement votre cadre de références pour assurer la conduite de ces projets ?**

……
……

11. **Etes-vous membre du Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif ?**
☐ Oui ☐ Non

Si oui, ce réseau constitue-t-il pour vous un moyen d'échange et d'apprentissage pour assurer la conduite de ces projets ?

……
……

12. **Quels sont les autres acteurs sur lesquels vous pouvez vous appuyer ?**

……
……

Les relations avec les différents champs d'acteurs

13. **Comment percevez-vous l'inscription des habitants dans le processus de construction de logements ? Leur place est-elle légitime ?**

……
……

14. **Quelles sont les relations entre la collectivité et le groupe d'habitants ?**

……
……

15. **Quel est le rôle des organismes HLM dans la démarche de l'habitat participatif ? et quelles sont vos relations avec les bailleurs sociaux ?**

……
……

16. **Dans le cadre du mouvement de l'habitat participatif quelles sont vos relations avec le milieu associatif ? Soutenez-vous des associations ? Si oui, lesquelles ?**

……
……

- Sous quelle(s) forme(s) : ☐ organisation d'évènements communs ☐ subvention financière ☐ Autre

……
……

Les projets d'habitat participatif

17. Soutenez-vous actuellement des projets d'habitat participatif ? ☐ Oui ☐ Non

Si oui, lesquels ? (nombre, nom, porteur du projet, cadre d'intervention de la collectivité)

……
……

Si non, en avez-vous déjà soutenus ? (nombre, nom, porteur du projet, cadre d'intervention de la collectivité)

……
……

18. A quelle(s) étape(s) du projet intervenez-vous ?

……
……

19. Quelles sont les principales difficultés que vous rencontrez dans la mise en œuvre des projets ?

……
……

20. Etablissez-vous des partenariats pour soutenir ces projets ? ☐ Oui ☐ Non

Si oui, avec quels acteurs ?

……
……

Mise en perspectif du mouvement de l'habitat participatif

21. Selon vous, le cadre législatif actuel est-il favorable au développement de ce type de projet ?

……
……

22. La loi ALUR contribue-t-elle réellement à faciliter le développement des projets d'habitat participatif ?

……
……

23. Quels sont encore les points de blocage non-résolus de cette loi ?

……
……

24. **Selon vous, l'habitat participatif constitue-t-il une réponse aux enjeux publics actuels (crise du logement, etc) ?**

……
……

25. **Pensez-vous que l'habitat participatif constitue un modèle de production de logements reproductible ?**

……
……

26. **Quelles sont selon vous les évolutions possibles du mouvement de l'habitat participatif en France ?**

……
……

Conclusion

27. **Avez-vous quelque chose à rajouter pour compléter cet entretien ?**

……
……

Annexe n°3 : Questionnaire destiné à l'association

Réalisé le : *…/…/……*
Durée : *…… min*
Nom de l'association : *……*

Présentation générale et actions de l'association

1. **Quelles sont les missions principales exercées par votre association ?**
   ……
   ……

2. **Quelles sont les valeurs portées par l'association ?**
   ……
   ……

3. **Quel est votre périmètre d'intervention dans le soutien de ces projets ?**
   ……
   ……

Vie de l'association

4. **Combien de personnes emploie votre association ?**
   ……
   ……

5. **Les membres de l'association ont-ils initialement des professions en lien avec le pilotage de projets d'habitat participatif, ou plus généralement les métiers de l'aménagement et de la construction?**
   □ oui □Non

Pouvez-vous préciser :

……
……

6. **De quels soutiens disposent votre association (financier ou autres) ?**
   ……
   ……

7. **Quels outils de communication utilisez-vous pour communiquer sur le mouvement de l'habitat participatif et faire connaître votre association ?**
   ……
   ……

Les projets d'habitat participatif soutenus

8. **Combien de projets d'habitat participatif soutenez-vous à l'heure actuelle ?**
   ……

9. **Plus précisément, pouvez-vous me détailler quelques projets d'habitat participatif que vous accompagnez actuellement sur Lyon ?**

Nom du groupe	Localisation	Typologie de l'opération	Forme de l'habitat participatif	Nature du projet
		□ Réhabilitation □ Construction Logements sociaux □ Oui □ Non	□ Coopérative d'habitants □ Autopromotion	□ intergénérationnel □ Uni-générationnel □ Autre
		□ Réhabilitation □ Construction Logements sociaux □ Oui □ Non	□ Coopérative d'habitants □ Autopromotion	□ intergénérationnel □ Uni-générationnel □ Autre
		□ Réhabilitation □ Construction Logements sociaux □ Oui □ Non	□ Coopérative d'habitants □ Autopromotion	□ intergénérationnel □ Uni-générationnel □ Autre
		□ Réhabilitation □ Construction Logements sociaux □ Oui □ Non	□ Coopérative d'habitants □ Habitat Groupé □ Autopromotion	□ intergénérationnel □ Uni-générationnel □ Autre
		□ Réhabilitation □ Construction Logements sociaux □ Oui □ Non	□ Coopérative d'habitants □ Autopromotion	□ intergénérationnel □ Uni-générationnel □ Autre

10. **Quel a été votre accompagnement, et quel rôle avez-vous joué dans le projet Chamarel ?**

……

……

11. **Quels outils mobilisez-vous pour accompagner les groupes d'habitants dans le montage de leur projet?**

……

……

12. **Disposez-vous des compétences en interne pour accompagner les projets ou jouer vous un rôle de coordination entre le groupe d'habitants et des prestataires extérieurs ?**

……

……

Les acteurs et partenariats

13. **Quels sont vos principaux partenaires ?**

……
……

14. **Comment se coordonne votre intervention avec ceux-ci ?**

……
……

15. **Quels liens et rapports entretenez-vous avec les bailleurs sociaux et les collectivités locales dans le cadre de ces démarches d'habitat participatif ?**

……
……

16. **Quel regard porte l'action publique sur le mouvement de l'habitat participatif ?**

……
……

17. **Selon vous, l'action publique est-elle suffisamment engagée dans ce mouvement ? Les actions portées en faveur de celui-ci sont-elles suffisantes ? Observez-vous parfois des réticences ?**

……
……

18. **Par exemple, dans le cadre de votre partenariat avec la communauté urbaine du Grand Lyon, comment celle-ci intervient-elle en soutien aux projets d'habitat participatif ? Quels outils mobilise-t-elle ?**

……
……

Les contraintes liées au projet d'habitat participatif

19. **Quelles principales difficultés rencontrez-vous lors de l'accompagnement de ces projets ?**

……
……

20. **Quelles sont selon vous les limites de l'habitat participatif ?**

……
……

Résumé

L'habitat participatif est issu d'un mouvement ancien. On assiste depuis les années 2000 à un renouveau d'intérêt, justifié notamment par la crise économique que subit la France et, de manière plus générale, par les évolutions sociologiques : éclatement de la cellule familiale, montée de l'individualisme, et autres modes de vie. L'habitat participatif se définit comme une forme alternative d'habiter tant dans sa conception que dans sa philosophie de vie. Le mouvement s'appuie sur des valeurs liées à l'entraide, au lien social, à l'écologie et à la réduction des coûts. Il tente d'apporter une réponse différente et nouvelle au logement, rompant avec le logement classique.

L'objet de ce mémoire est de s'attacher à répondre dans quelles mesures l'habitat participatif peut constituer une réponse aux enjeux publics actuels notamment ceux liés à l'habitat : la mixité, le développement durable, le vieillissement de la population. Ce mémoire s'intéresse également à la contribution de l'habitat participatif dans le développement urbain : en quoi l'habitat participatif peut-il être un outil au service de la ville ? Quels sont ses apports ?

Face à ce mouvement encore récent et méconnu, l'implication des collectivités dans ce type de projet reste inégale. Des questions se posent : Quels outils les collectivités proposent-elles en faveur de l'habitat participatif et quelles sont leurs craintes ?
Enfin, ce mémoire propose d'étudier la question des limites de l'habitat participatif et de ses perspectives possibles d'évolution au regard de la loi ALUR, qui depuis peu, légitime ce type de projet.

Mots-clés : Habitat groupé, acteurs, autopromotion, coopérative d'habitants, enjeux.

Abstract

Participatory habitat comes from an old trend. Since the 2000s we have seen a renewed interest, especially justified by the economic crisis that hit France in 2008 and, more generally, by sociological changes, for example: breakup of the family unit, increasing individualism, and other ways of life. The participatory habitat is defined as an alternative form to live in design and philosophy of life. This trend is based on values related to self-help, social ties, ecology and cost reduction. It attempts to provide a different and new housing response, going against convection of classic housing.

The purpose of this paper is to focus on responding to what extent participatory habitat may be a response to current public challenges particularly those related to habitat for example those related to: diversity, sustainable development and aging of the population. This dissertation also take an interest in the contribution of participatory habitat in urban development: how participatory habitat can be a tool for the city? What are their contributions ?

Faced with this still new and unknown trend, the involvement of communities in such projects remains uneven. Questions arise: What tools do communities provide for participatory habitat and what are their fears?
Finally, this paper suggests studying the question of limits of participatory habitat and it possible developments under the ALUR law, which recently legitimates this type of project.

Keywords: Group Home, actors, self-promotion, population cooperative issues.