



**HAL**  
open science

# Habitat groupe social et solidaire : des enjeux urbains aux perspectives de développement

Maria Hervé

► **To cite this version:**

Maria Hervé. Habitat groupe social et solidaire : des enjeux urbains aux perspectives de développement. Architecture, aménagement de l'espace. 2017. dumas-01561830

**HAL Id: dumas-01561830**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01561830>**

Submitted on 13 Jul 2017

**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.



## **HABITAT GROUPE SOCIAL & SOLIDAIRE**

**DES ENJEUX URBAINS AUX PERSPECTIVES DE  
DÉVELOPPEMENT**

**MASTER 2  
URBANISME ET  
COOPÉRATION  
INTERNATIONALE**

Institut d'urbanisme de  
Grenoble

**Maria HERVÉ**  
2016-2017

**MASTER URBANISME ET AMENAGEMENT**

-

**PARCOURS URBANISME ET COOPÉRATION INTERNATIONALE (UCI)**

---

**L'HABITAT GROUPE**

**SOCIAL ET SOLIDAIRE**

---

Quels moyens et opportunités pour l'accès à un habitat adapté aux situations de personnes fragilisées, et appropriable par ces derniers ?

**Soutenu le 7 Juillet 2017**

**à la Cité des Territoires**

*Sous la direction de Paulette Duarte*

*Membres du Jury : Adriana Diaconu et Patrick Tournache*



## ***Tous mes remerciements,***

A toutes les personnes qui ont permis à ce mémoire de voir le jour, et en particulier à mes professeurs, enquêtés (pour leur attention lors des entretiens), porteurs de projets d'habitat groupé solidaire (pour leur réponse au questionnaire), aux chercheurs et professionnels de l'habitat (qui ont inspiré mes démarches) et aux défenseurs et acteurs de l'économie sociale et solidaire (qui se battent chaque jour pour des valeurs que je porte également).

A ma tutrice Mme Paulette Duarte, qui a été là pour reprendre le flambeau de mon tutorat et à m'encourager dans mes démarches, tout en me laissant une grande liberté d'action. A Mme Adriana Diaconu d'avoir bien voulu être présente lors de ma soutenance.

A toute l'équipe du Service Stratégies et Solidarités urbaines de Bordeaux Métropole, mais en particulier à Patrick Tournache, Emmanuelle Thiry et Hélène Trouve-Robin, qui m'ont beaucoup inspiré, sans peut-être en avoir pris assez conscience : leur engagement, leur volonté et leur connaissance ont marqué mon apprentissage. Je crois vraiment en leur travail et en leur force de conviction.

A mes parents, ma sœur et mon compagnon qui ont tour à tour insufflé, guidé, nourri mes choix et contribuent fortement à forger mes valeurs.

A tous ceux qui ont été là, mes amis surtout, durant la rédaction de ce mémoire et bien au-delà.

A toutes ces personnes que j'ai pu rencontrer, lire, ou écouter et qui m'ont poussé à croire que c'est en agissant et en se battant pour ce que l'on croit qu'on peut avancer et se réaliser pleinement.

**NOTICE MEMOIRE - MASTER**

**Master 2 - Urbanisme et Coopération Internationale**

Spécialité :  UCI     UPU     ICUP     UPU FC     Design Urbain

ANNÉE UNIVERSITAIRE : **2016/2017**

<b>AUTEUR</b>	<b>NOM</b>		<b>PRÉNOM</b>	
	HERVE		Maria	
<b>TITRE</b>	Habitat groupé solidaire : des enjeux urbains aux perspectives de développement			
<b>UNIVERSITÉ</b> JOSEPH FOURIER	<b>Nom et prénom</b> du Directeur de mémoire	<b>Nom et prénom</b> 2 <sup>ème</sup> membre du jury	<b>Invité</b>	
	Mme Paulette Duarte	Mme Adriana Diaconu	Mr Patrick Tournache	
<b>MOTS ET</b> <b>CONCEPTS-CLÉS</b>	Habitat groupé solidaire, Publics fragilisés, Accessibilité sociale, Participation, Economie sociale et solidaire, Politique de l'habitat.			
<b>RÉSUMÉ</b>				
<p>Ce mémoire tente de cerner les processus d'intégration actuels axés vers l'accès à un habitat adapté des personnes fragilisées. Il met au cœur de sa réflexion le concept de l'habitat groupé solidaire et en analyse les aspects, les formes de reconnaissance et les opportunités en vue de développer des solutions innovantes et plus appropriées aux situations plurielles des individus.</p> <p>Il souligne la nécessité d'intégration de nouveaux acteurs dans la politique de l'habitat que sont : le secteur de l'économie sociale et solidaire et le secteur privé, qui eux-mêmes collaborent déjà entre eux à travers des dispositifs innovants et des projets alternatifs comme ceux d'habitat groupé solidaire par exemple. Enfin, ce mémoire effectue un état des lieux – non exhaustif - des dispositifs issus du secteur de l'ESS pouvant être mobilisés par les acteurs publics et privés afin d'apporter à ces projets d'habitat groupé un ancrage territorial et une finalité publique à travers la mise en place d'une politique durable sociale et solidaire.</p>				

**SUMMARY - "GROUPED AND SOCIALLY-COHESIVE SETTLEMENTS : from issues to development opportunities through alternative settlements in urban areas".**

This thesis seeks to determine which current integration processes focused on the inclusion of vulnerable groups can propose adapted settlement policies to their socio-economic conditions. It deals with grouped and socially-cohesive human settlement concept, then analyses its commitment, acknowledgment and opportunities to develop innovative and appropriate solutions which can tackle diverse profiles of social vulnerability. It underlines the necessary involvement of new actors and areas in human settlements policies such as social economy and private sector, from which we can notice the first steps for genuine collaboration among the grouped and socially-cohesive settlements area.

Then, this thesis aims to provide a comprehensive review of originated devices from the social economy sector, which could be used both by public than private sector, in order to reinforce the territorial dimension and the public utility purpose of these projects through sustainable, social and solidarity policies.

## TABLE DES MATIERES

<b>Introduction : De l'économie sociale et solidaire à l'habitat groupé solidaire</b>	<b>9</b>
<b>PARTIE I. L'Habitat au prisme de l'économie sociale et solidaire et des processus d'intégration des plus démunis: impacts et évolutions</b>	<b>15</b>
I. De quelle crise parle-t-on ?	15
A. Les dimensions multiples des enjeux liés à l'Habitat	15
B. Crise du logement social ou de « l'habitat » ; entre se loger et habiter, un interstice qui questionne l'appropriation et la recomposition du paysage de l'habitat social	17
II. Les réponses apportées par les acteurs traditionnels et politiques de l'habitat : développement de l'offre, mixité sociale et fonctionnelle	21
A. Les structures institutionnelles en action : logique top-down	21
B. Les territoires aux prismes de la coopération : l'exemple de Bordeaux-Métropole et de sa stratégie en matière d'habitat social.	25
III. Les réponses impulsées par les acteurs de l'ESS : entre parc privé et parc social, quelles porosités ?	36
A. Perspectives et outils proposés par le champ de l'ESS	36
B. Habitat participatif et Habitat groupé solidaire aux prismes des différences, convergences et du processus de reconnaissance	39
<b>PARTIE II. L'habitat groupé solidaire : des formes de coopération et des ancrages spécifiques pour des projets aux finalités qui se rejoignent</b>	<b>44</b>
I. Vers une comparaison internationale des processus d'institutionnalisation des formes d'habitat groupé solidaire	44
A. De la mobilisation collective et l'institutionnalisation : enjeux et dynamiques des logiques empowerment à l'international	44
B. Le positionnement de la France : une reconnaissance encore limitée cantonnée à quelques formes d'habiter pas toujours inclusives	49
II. Le processus de mise en place d'un projet d'habitat groupé social et solidaire aux prismes des acteurs	53
A. Du lanceur d'alerte au porteur de projet d'habitat groupé solidaire	53
B. Les accompagnements spécialisés produits par le champ de l'ESS : un panel de compétences mobilisées	55
III. Des similitudes aux différenciations: des projets spécifiques aux situations des publics en France et en Belgique	59
A. Des objectifs fonctionnements et finalités similaires aux différents projets engageant un public spécifique	59
B. Une nécessaire hétérogénéité des organisations et des formes d'habitat groupé solidaire, liés aux spécificités des publics et des territoires de projet	64
<b>PARTIE III. La mise sur agenda des projets de l'habitat groupé solidaire : des faiblesses aux pistes de recherche</b>	<b>71</b>

I.	Les difficultés rencontrées par les projets d'habitat groupé solidaire dans la mise sur agenda	71
A.	Une implication des acteurs de la politique de l'habitat disparate	71
B.	Une marginalisation de certains publics et un accompagnement encore fragile face à la complexité du montage de projet : vers de l'accompagnement social durable	79
II.	Une porosité entre l'économie sociale et solidaire et acteurs traditionnel à étudier à travers des dispositifs à s'approprier	83
A.	Des perspectives de développement des relations entre acteurs de l'ESS et ceux de la politique de l'habitat	83
B.	Un développement de l'habitat groupé solidaire possible à travers l'appropriation de dispositifs issus de l'ESS	88
	<b>Conclusion</b>	<b>95</b>
	<b>Bibliographie</b>	<b>97</b>
	<b>Tables</b>	<b>100</b>
	<b>Annexes</b>	<b>101</b>

---

*«Moins les cultures humaines étaient en mesure de communiquer entre elles et donc de se corrompre par leur contact, moins aussi leurs émissaires respectifs étaient capables de percevoir la richesse et la signification de cette diversité»<sup>1</sup>,*

Claude Lévi-Strauss

---

---

*« Le propre de la solidarité, c'est de ne point admettre d'exclusion »,*

Victor Hugo

---

---

<sup>1</sup> Claude Lévi-Strauss (2001), Tristes tropiques, éd. pocket, p. 43

## *Introduction : De l'économie sociale et solidaire à l'habitat groupé solidaire*

---

Le domaine de l'habitat connaît d'importantes mutations liées notamment à la lutte contre l'étalement urbain, la densification et la gentrification des zones urbaines, l'augmentation de ménages non ou mal-logés et l'apparition de nouvelles formes de fragilités. Ces mutations touchent au plus profond le secteur spécialisé du logement social, secteur ancré dans les valeurs et traditions françaises mais victime cependant d'une forte pression (en 2016, 1,8 millions de personnes sont en attente d'un logement social) en particulier dans les zones urbaines. A lui seul, le logement social ne peut répondre aux diverses problématiques urbaines de notre temps, d'autant plus dans un contexte où les situations des individus les plus en difficulté ne cessent de se précariser et de se complexifier. Face à ces constats, les acteurs traditionnels de l'habitat ont du mal à trouver des réponses adaptées. La démarche actuelle est cependant propice à la coopération et à la réflexion sur le développement de nouvelles façons de penser l'habitat. Ainsi, par exemple, lors de mon apprentissage, le processus de mise en œuvre de la politique de mixité sociale et les autres leviers activés par les acteurs de la politique de l'habitat (*croissance – mixité - rééquilibrage - diversification de l'offre de logements sociaux*) tendent à apporter des solutions plus adaptées aux demandeurs de logements sociaux. La question de logements adaptés est donc au cœur de notre réflexion.

Mes recherches et mes intérêts divers, notamment pour le champ de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS) m'ont amené à réfléchir dans un cadre vertical, partant du niveau local au niveau national – démarches dites « *bottom-up* ». Ils m'ont également poussé à investir mes travaux dans un cadre horizontal autour des processus partenariaux lancés par les organismes de l'ESS. Des projets se font entendre dans le champ de la solidarité et de l'habitat, il s'agit ici de comprendre leur mode de fonctionnement et d'étudier leurs impacts.

Mon apprentissage a également orienté mon choix; il m'a aidé à questionner et à mettre en perspective une démarche portée sur la mise en place de la politique de mixité sociale au sein de Bordeaux métropole. Mon parcours personnel et professionnel - engagement associatif et ONG, ateliers et voyages internationaux, licence de Science politique etc. - quant à eux, m'ont orienté vers l'étude des mécanismes des révolutions techniques, sociales, culturelles, et politiques puis leurs conséquences en termes de nouveaux enjeux pour les sociétés nationales et internationales. Mon intérêt s'est tout particulièrement tourné vers le champ de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS) ; c'est

ainsi que mon mémoire de MASTER 1 en Ingénierie du Développement Territorial (Géographie - IDT – Science du Territoire) s’est porté sur les liens organisationnels et actionnels entre l’ESS et les Collectivités Territoriales, aux prismes des activités de la coopération et de la solidarité internationale (dites activités de coopération décentralisée).

Mais les questions, enjeux et réflexions que soulèvent les modes alternatifs d’habitat, ne sont pas les fruits d’un intérêt isolé, ils sont aussi au cœur de l’actualité. A ce jour, il est indéniable de constater le vif attrait de la scène internationale pour l’étude de l’habitat alternatif (exemple : le prix *European Community-led Housing Hub* ou encore la création de *ChairCoop* : Chaire internationale d’enseignement supérieur et de recherche<sup>2</sup>) mais aussi de la scène nationale (multiplication des porteurs de projet, organisation d’évènements de concertation - ex : journées nationales de l’habitat partagé accompagné aux Jhapa, portes ouvertes européennes de l’habitat participatif organisé en France, etc.).

La notion d’habitat groupé solidaire soulève à elle seule de nombreuses questions : la transition entre le logement provisoire et l’habitat traditionnel doit-elle systématiquement se faire par un processus dit "institutionnel" ? Comment créer des projets d’ESS au sein de l’habitat groupé ? Quels sont les intérêts pour les acteurs traditionnels de l’habitat de soutenir les projets d’habitat groupé solidaire ? Comment se construit un projet d’habitat groupé solidaire ? Quels partenariats publics/privés sont à envisager ? Quelles sont les limites et les difficultés à ces derniers ?

En interrogeant cette notion, c’est tout un paysage et des pratiques actuelles qu’il a fallu questionner et mettre en lien afin de pouvoir élaborer la problématique suivante : **l’Habitat groupé solidaire : quels moyens et opportunités pour l’accès à un habitat adapté aux situations de personnes fragilisées, et appropriable par ces derniers ?**

Notre hypothèse d’étude est annoncée comme suit : Les démarches entreprises et celles en cours d’élaboration par les acteurs traditionnels de l’habitat (autour de la création d’organisation telle que le logement social ou plus spécialisé type EHPAD, FOYERS etc.) ne suffisent pas à elles seules à trouver des réponses aux différentes crises de « l’habitat » que connaissent les publics fragilisés. Des alternatives sont possibles et s’essaient à travers les territoires et le champ de l’ESS. Celles-ci peuvent également permettre de répondre à certaines crises liées à l’habitat.

Nos différents axes et pistes de réflexion se tourneront vers plusieurs hypothèses. Premièrement, l’habitat est au cœur des besoins des individus et de leur autonomie : il recouvre des réalités multi-

---

<sup>2</sup> Cette Chaire est un outil d’analyse, d’échange et de benchmarking pour valoriser et étudier les principes d’habitat coopératif et de logement abordable) est un outil de production scientifique, de diffusion et de valorisation de la connaissance, qui porte principalement sur les thématiques de l’habitat coopératif et du logement abordable. Cf : <http://chairecoop.hypotheses.org/>

scalaires et doit être au cœur des réflexions actuelles. Deuxièmement, les réponses apportées par les acteurs traditionnels de l’habitat ne permettent pas suffisamment de répondre aux problèmes des publics les plus fragilisés : des projets co-construits entre porteurs de projet, acteurs de l’habitat plus classiques (hébergement d’insertion, bailleurs sociaux, propriétaires privés, collectivités, etc.) et le secteur privé, doivent être pensés pour permettre – ou du moins faciliter- la mise sur agenda de ces projets. Enfin, la troisième hypothèse considère que l’habitat groupé, social et solidaire est encore à ses balbutiements en France; il ne s’agit pas d’un modèle général, standardisé, mais d’une solution possible devant être pensée en rapport aux problématiques du public et du territoire.

Il paraît nécessaire, avant de débiter notre sujet, d’identifier et de définir quelques concepts et notions au cœur de nos analyses ; la terminologie est lourde de sens, et pour être appréhendés il est nécessaire de les confronter aux contextes, aux appréhensions et aux évolutions sociétales. Commençons par notre principale notion ; celle de l’habitat groupé solidaire. Il s’agit, au sens de notre recherche et d’après la définition du collectif SPP<sup>3</sup> intégration sociale, d’un habitat « où résident plusieurs personnes ou ménages n’ayant pas nécessairement de liens familiaux entre eux et partageant des lieux à la fois collectifs et autonomes ainsi que les charges qui leur sont affectées, avec une volonté de projet commun et de solidarité entre habitants ». Mais l’habitat groupé social et solidaire c’est aussi tout habitat alternatif permettant l’inclusion des publics en difficulté, basé sur un projet collectif commun de solidarité et de mixité. Dans le champ de l’urbanisme réglementaire, ces publics fragilisés (ceux mentionnés dans ce mémoire) sont les individus ayant des fragilités économiques, *de facto* concernés par les Prêts Locatifs Aidé d’Intégration par le logement social (PLAI) et les Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS)<sup>4</sup>.

Nous considérons également les individus des difficultés sociales et économiques; public défini par le Code de la Construction et de

	Limite du plafond de ressource (annuelle et hors Paris et Ile-de-France)	
	PLAI	PLUS
1 personne	11 067 €	20 123 €
Jeunes ménages ou personne seule + 1 personne à charge	19 390 €	32 316 €

Tableau - Les plafonds de ressource, AUTEUR, 2017, Source : Service Public

<sup>3</sup> Intégration Sociale, Lutte contre la Pauvreté, Economie Sociale et Politique des Grandes Villes

<sup>4</sup> « Le PLS a remplacé le PLI, logement dit intermédiaire. Il n’est donc pas à proprement un logement social. Ce type de logement est destiné aux classes moyennes. Le plafond de ressources exigé du locataire est supérieur de 30 % au plafond demandé pour un logement social classique. par exemple, à Paris, une personne seule peut prétendre à un logement PLS si ses ressources sont inférieures à 29 924 euros. Un ménage ne doit pas disposer de plus de 44 723 euros de ressources annuelles. » : d’après la freha.

l’Habitation (CCH) à travers les Plans Départementaux d’Action pour le Logement et l’Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) – du Droit au Logement Opposable (DALO) et des nouveaux documents obligatoires par la loi Egalité et Citoyenneté pour tout EPCI et notamment la Convention Intercommunale d’Attribution (CIA)<sup>5</sup>. Le schéma ci-dessous résume l’ensemble des publics concernés.

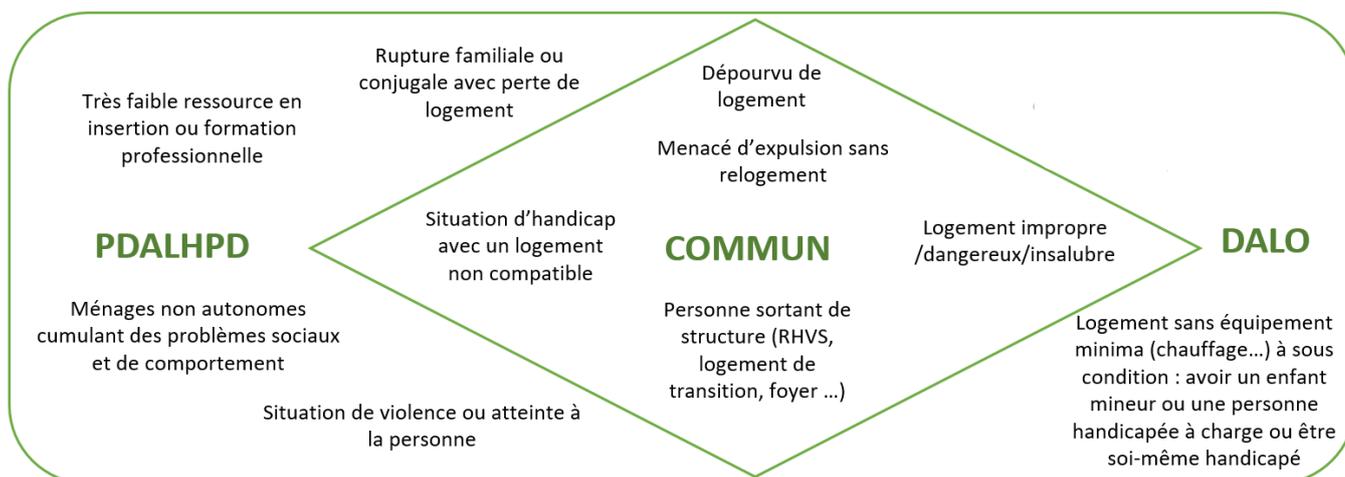


Tableau -Les publics prioritaires législatifs, AUTEUR, Source : PDALHPD Gironde, 2017.

Ces personnes sont entrées dans une phase de marginalisation et d’exclusion; c’est à ce titre que René Lenoir<sup>6</sup> parle des « exclus », à savoir toute personne rencontrant des difficultés économiques, sociales ou psychiques. Ce mémoire n’a pas pris en compte les publics nécessitant un accompagnement socio-médico-éducatif lourd qui leur empêcherait l’accès à un habitat solidaire participatif ayant une dimension de mixité sociale, même si certaines dynamiques sont en cours, notamment initiées par le biais de structures militantes tel que l’organisme Familles Solidaires.

Autre concept qu’il semble pertinent dans cette introduction de définir, celui de mise sur agenda. Selon Pierre Garraud, il concerne « l’ensemble des problèmes faisant l’objet d’un traitement, sous quelque forme que ce soit, de la part des autorités publiques et donc susceptibles de faire l’objet de l’une ou plusieurs décisions ». La mise sur agenda obéit à des logiques particulières comme l’émergence d’un phénomène social (qu’il soit capté ou instantané), ou l’initiative du processus (influences de groupes organisés, de l’opinion, de l’offre politique, des médias) tout en sachant que les canaux d’accès à l’agenda sont inégalement répartis (les acteurs gouvernementaux ayant un accès

<sup>5</sup> [Cf. Annexe]

<sup>6</sup> Paillat Paul. Lenoir René — Les exclus : un Français sur dix. In: Population, 30<sup>e</sup> année, n°1, 1975. pp. 180-181. [www.persee.fr/doc/pop\\_0032-4663\\_1975\\_num\\_30\\_1\\_15763](http://www.persee.fr/doc/pop_0032-4663_1975_num_30_1_15763)

direct à l'agenda formel).

Ces réflexions autour de nouveaux concepts « alternatifs » ne peuvent se penser qu'en lien avec les dynamiques existantes et les acteurs ordinaires de l'habitat en France. Ces acteurs regroupent les acteurs traditionnels et ceux de la politique de logement et comprennent donc : les bailleurs sociaux, les promoteurs privés, l'État, les collectivités territoriales (avec comme chef de fil : les EPCI depuis la délégation des aides à la pierre et la mise en place des compétences Habitat et Politique de la ville), mais aussi les structures institutionnelles classiques d'insertion (*foyers, RHVS etc.*) ou encore les associations de locataires.

Notre sujet vient aussi questionner plus largement les notions "d'habitat", "d'habiter" et "d'habitation". Nous verrons que la notion "d'habitat" va bien au-delà de la dimension de "logement" : le terme renvoie à une dimension socio-spatiale, et ne peut être pensé qu'en lien avec les notions d'habiter et d'habitation. Ainsi, l'habitat, pour être appropriable, se doit non seulement d'être considéré bien au-delà de la sphère privée, mais se doit également d'être vécu comme un espace social d'épanouissement et de renforcement, sinon, de soutien à l'autonomie des personnes.

Mon mémoire souffre de plusieurs limites : tout d'abord celui du peu de moyens financiers et techniques mis à disposition. Mais aussi le peu de temps imparti : cette année a été particulièrement riche, la gestion de l'apprentissage et des études a été un réel exercice, mais cette limite constitue également une force car cette année m'a permis de grandement enrichir ce travail de mémoire et d'enrichir, plus largement, mes réflexions et connaissances sur le champ de l'habitat.

Mes recherches se sont étalonnées sur 9 mois et font suite à mon précédent mémoire sur les liens entre les collectivités territoriales et l'économie sociale et solidaire. Le sujet de mes travaux nécessite une démarche transversale aux domaines scientifiques : l'urbanisme, les sciences économiques et sociales puis le droit seront nos outils pour tenter de cerner les dimensions des projets menés d'habitat groupé solidaire et de leurs multiples enjeux.

La méthodologie employée peut être considérée comme qualitative, car elle consiste en la lecture de littératures scientifiques (revues, thèses etc.), de rapports, de mémoires et de documents divers (exemple : journaux ONG, OCDE etc.). Mon apprentissage a également été au cœur de ce mémoire (veille active, discussions informelles, observations participantes lors d'ateliers avec les acteurs de l'habitat, élaboration de document-cadre de la politique de mixité sociale etc.), il m'a ainsi permis de cerner des enjeux, outils, perspectives du secteur de l'habitat et d'assister aux conséquences de la montée en puissance des EPCI par l'activation de nouveaux leviers métropolitains. Lors de ces recherches, j'ai pu également conduire des entretiens semi-directifs auprès de collectifs d'habitants, de bailleurs, d'organismes du secteur de l'ESS (ex : Habitat et Participation, Familles

solidaire, Habitat et Humanisme etc.), de collectivités (chef du service habitat participatif de Bordeaux métropole), mais aussi auprès d'association d'accès au logement pour les personnes les plus fragilisées (exemple : L'Union National de l'Habitation pour les Jeunes (UNHAJ) etc.), ou encore de chercheurs, spécialistes de l'habitat solidaire et participatif (ex : Sabine Bresson). En parallèle, la mise en place d'un questionnaire comportant des questions ouvertes et fermées (envoyés aux différents projets existants et en construction sélectionnés) ont permis de cerner plus spécifiquement les différents processus et montages de projets, partenariats, mixités des publics, degrés de participation, objectifs, finalités (globaux et spécifiques) ainsi que les obstacles rencontrés. J'ai pu également assister en parallèle à différents événements en lien avec le sujet du vieillissement, des perspectives d'évolution de l'habitat et de son environnement (participation à des ateliers sur l'habitat et la question du vieillissement, ou encore du patrimoine etc.), de l'économie sociale et solidaire (notamment lors d'une rencontre organisée par la Fondation Abbé Pierre, etc.). Enfin, l'étude des projets internationaux m'ont permis de mettre en place une démarche de recherche par étude de cas : à l'instar de l'analyse du cas belge, compris dans cette méthodologie et visible de manière transversale au sein des parties II et III.

*« Une utopie miroite : à chacun son intérieur. Dans l'interstice, impensé : l'inhabitable. Habiter est un verbe qui se conjugue aujourd'hui à quelques rares personnes du singulier. La construction de l'espace du commun n'est, pour sa part, pas au programme ».*<sup>7</sup>

Thiery Sébastien

---

<sup>7</sup> Thiery S (2011) « La lutte des places. Où construire en commun ? », *Multitudes*, (n° 45), p. 149-153.

# ***PARTIE I. L'Habitat au prisme de l'économie sociale et solidaire et des processus d'intégration des plus démunis: impacts et évolutions***

---

## **I. De quelle crise parle-t-on ?**

### **A. Les dimensions multiples des enjeux liés à l'Habitat**

*« Le “chez-soi” dans ce cas-là, n'est pas l'intimité du sujet, le “pour soi à soi”, la sphère privée, mais l'appartenance à un “soi” plus vaste qui lui procure les conditions de vie »<sup>8</sup>*

*« Les gens se sentent seuls parce qu'ils construisent des murs plutôt que des ponts »<sup>9</sup>.*

Habiter, c'est... s'approprier son espace privé, l'espace public, son travail, la ville ... La notion se réfère à soi mais aussi aux autres, à l'extérieur et aux liens qui unissent ces différentes réalités et qui sont socles de l'épanouissement des individus. Il n'est pas un concept figé, et de fait il ne peut être soumis à une définition universelle, il se transforme et se ressent de différentes manières selon les contextes historiques et géographiques, selon les matrices territoriales<sup>10</sup> et les parcours sociologiques des individus.

Le concept d'habiter évolue également avec le temps, à travers l'instauration de nouveaux rapports à l'espace et l'évolution des aspirations humaines, qui se traduisent par de nouvelles pratiques de mobilité, d'enclaves, ou au contraire de vivre-ensemble voire de retour-en arrière par nostalgie des pratiques passées.

Si l'importance du concept que renferme l' « Habiter » est une réalité philosophique acquise, elle ne

---

<sup>8</sup> Amphoux P. et Mondada L. (1989), « Le chez-soi dans tous les sens », Architecture et comportement, Lausanne, vol. 5, n° 2.

<sup>9</sup> Habitante d'un habitat groupé solidaire

<sup>10</sup> Ces matrices sont « *combinatoires de facteurs culturels, historiques, politiques et économiques pour comprendre le développement des territoires* », terme utilisé par ITCAINA Xavier dans Régimes territoriaux et développement économique, Presses universitaires de Rennes, 2007

l'est pas de fait et n'est pas toujours suffisamment pensée en lien avec l'habitat ; or, « *c'est parce que l'homme "habite", que son "habitat", devient "habitation" »*<sup>11</sup>. Alors, dans cette perspective, l'habitat ne doit pas être pensé comme une fin en soi mais comme un outil vecteur du développement et de l'épanouissement de « soi », avec « autrui ». Ceci d'autant plus que, selon Robert Castel<sup>12</sup>, les difficultés économiques que connaissent les individus, sont un facteur poussant à l'exclusion mais l'exclusion sociale ne naît réellement que lorsqu'elle est combinée à l'isolement et à la rupture du lien social.

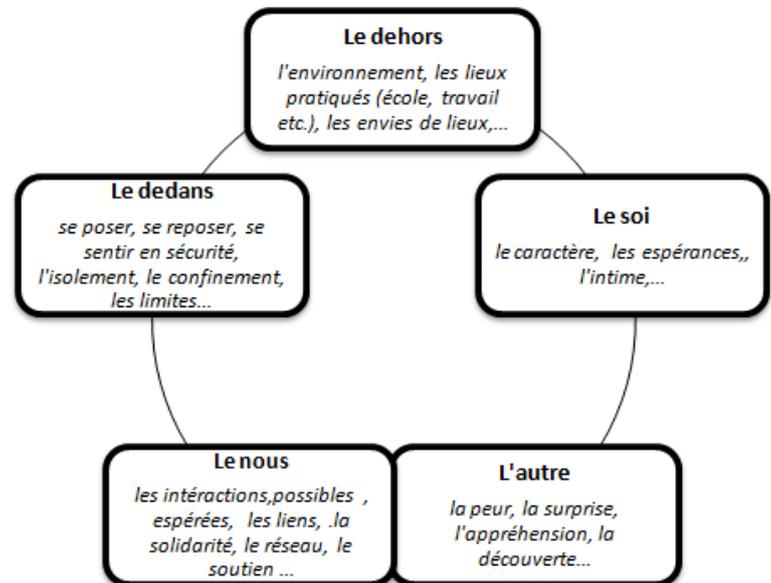


Figure 1- conceptualisation de la notion d'habiter - AUTEUR, 2017.

Des chiffres clés circulent, et nous alarment sur ces situations ; 27% des 75 ans et plus sont en situation d'isolement relationnel<sup>13</sup>, 20% pour les personnes âgées entre 30 et 39 ans, 10% des personnes vivant sous le seuil de pauvreté ont plus de 60ans<sup>14</sup>. 1/5 de jeunes vivent en dessous du seuil de pauvreté. Ces situations remettent en question les conceptions actuelles de l'habitat.

*« La pauvreté amplifie également les effets négatifs générés par d'autres facteurs. Si elle s'ajoute à une situation de handicap, la pauvreté multiplie par trois le risque de solitude, si elle intervient dans une situation de divorce ou de veuvage, elle le multiplie par deux. Ainsi les fractures s'aggravent-elle mutuellement »*<sup>15</sup>  
Fondation de France

<sup>11</sup> Paquot T., « *Habitat, habitation, habiter. Ce que parler veut dire...* », *Informations sociales*, 3/2005 (n°123), p.48-54.

<sup>12</sup> Robert Castel, « Les pièges de l'exclusion », *Lien social et Politiques* – RLAC, 1995, n° 34, p. 13-21

<sup>13</sup> Fondation de France, *Les solitudes en France*, Rapport, 2014

<sup>14</sup> Observatoire des inégalités, décembre 2016

<sup>15</sup> Francis Chron, Fondation de France, *Les solitudes en France*, Rapport, 2014

*« C'est l'histoire d'un homme qui dépose le bilan de son entreprise, qui vit alors dans sa voiture. C'est l'histoire d'un Monsieur qui sombre dans l'exclusion. La roue a tourné. 1er rôle du scénario d'un mauvais film.*

*Voici sa lettre :*

*“Monsieur Le Président,  
En dehors des remerciements que je tiens à vous adresser personnellement, je souhaite apporter ma gratitude auprès de toute votre équipe. Je remercie tout particulièrement, Mme Elodie P., Melle Anne G., Mme Corinne B. et Mme Solène P. Grâce à leurs convictions qu'elles exercent dans leur métier, elles m'ont apporté tout le soutien nécessaire afin de me permettre un rebondissement certain. Je leur souhaite un grand avenir dans ce métier ainsi qu'à votre association qui mérite le titre d'association d'utilité publique. Je me permettrai de donner de mes nouvelles à l'avenir.*

*Avec tous mes remerciements. Cordialement, Monsieur G.”»*

**Habitat et Humanisme**

## **B. Crise du logement social ou de « l'habitat » ; entre se loger et habiter, un interstice qui questionne l'appropriation et la recomposition du paysage de l'habitat social**

La crise du logement est un phénomène relié par un certain nombre d'acteurs, notamment médiatiques<sup>16</sup>. Il existe en effet une crise de mal-logement en France, comme l'atteste le 22<sup>ème</sup> rapport sur l'état du mal logement de la Fondation Abbé Pierre qui souligne que la situation de personnes mal-logées s'aggrave. Ainsi la France compte de plus en plus de personnes pauvres, sans domicile, expulsées, mal-logés ou souffrant des effets de la précarité énergétique de leur logement. En moins de vingt ans, les prix de l'immobilier ont doublé, et entre 2000 et 2014, les loyers des grandes villes ont augmenté de 55% en moyenne dans les grandes agglomérations (soit 2 fois plus vite que l'inflation)<sup>17</sup>. En partant du constat qu'il existe 5,3 millions de logements sociaux, 10% de taux de rotation du parc, soit 500 mille logements libérés chaque année (de par : accession sociale, ménages

---

<sup>16</sup> 7 Idées pour sortir de la crise du logement, *le Figaro*, 31 juillet 2017

Comment sortir de la crise du logement, *Boursorama actualité*, 12 avril 2017

Pourquoi la crise du logement touche aussi les campagnes, *Capital*, 11 avril 2017

Etc.

<sup>17</sup> Participation à la Journée régionale de la Fondation Abbe Pierre [apprentissage Bordeaux Métropole].

qui vont vers de l'habitat privé, des causes de décès etc.) et qu'il existe 140 millions de mal-logés dont 140 000 sans-domicile en France, la Fondation Abbé Pierre évalue qu'un quart des attributions devrait aller aux ménages sans domicile et 25% aux ménages les plus modestes pour diminuer le nombre de mal logés et lutter contre l'exclusion en France. Ces orientations ont notamment été en partie suivies avec la loi Egalité et Citoyenneté. Mais face à ceci, les bailleurs sociaux craignent une paupérisation de leur parc social, crainte déjà soulevé lors de la loi Boutin de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion<sup>18</sup>.

Mais, le logement social ne peut répondre à lui seul aux différentes attentes des « mal-logés », car une paupérisation des parcs sociaux peut mettre à mal l'équilibre territorial en vue des espaces où sont localisés les principaux foyers de logement social. En effet, le logement social reste encore très spécialisé et spatialisé aux regards notamment des contextes socio-économiques des territoires. Le parc privé, trop cher, insaisissable, et déconnecté parfois, doit lui aussi être mobilisé, et d'importants travaux de décloisonnement sont et doivent être poursuivis. D'autant plus que ce secteur privé représente une part très importante du parc entier de l'habitat, en témoigne le tableau ci-joint sur les statuts d'occupation en France.

Figure 4 – Répartition par filières d'occupation des résidences principales

	1984	1994	2004	2008	2009	2010	2011	2012 <sup>1</sup>	2013 <sup>1</sup>	2014 <sup>1</sup>
<b>Propriétaires</b>	<b>51,9</b>	<b>54,8</b>	<b>56,6</b>	<b>57,5</b>	<b>57,6</b>	<b>57,7</b>	<b>57,7</b>	<b>57,7</b>	<b>57,7</b>	<b>57,7</b>
Propriétaires sans charge de remboursement <sup>2</sup>	27,6	31,6	36,2	38,4	38,9	39,3	39,6	40,0	40,3	40,7
Accédants	24,2	23,2	20,4	19,1	18,7	18,4	18,1	17,7	17,4	17,1
<b>Locataires</b>	<b>40,2</b>	<b>39,5</b>	<b>39,4</b>	<b>39,1</b>	<b>39,0</b>	<b>39,1</b>	<b>39,1</b>	<b>39,2</b>	<b>39,2</b>	<b>39,3</b>
Secteur social	14,8	17,6	17,6	17,4	17,3	17,3	17,4	17,4	17,4	17,4
Secteur privé	25,5	22,0	21,8	21,7	21,7	21,7	21,8	21,8	21,8	21,9
<b>Autres<sup>3</sup></b>	<b>7,9</b>	<b>5,7</b>	<b>3,9</b>	<b>3,4</b>	<b>3,4</b>	<b>3,3</b>	<b>3,2</b>	<b>3,1</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>							

Tableau 1 - Répartition par filières d'occupation des résidences principales, Source : INSEE, 2015

D'après Claire Lévy-Vroclant et Christian Tutin<sup>19</sup> « le marché n'est visiblement pas en mesure de répondre aux besoins en logements ; en effet, la proportion de logements abordables dans l'offre du secteur locatif privé est en diminution sans qu'aucune offre alternative<sup>20</sup> ne soit développée ». Les chercheurs vont plus loin, et proposent plusieurs scénarii : celui donc d'une fragmentation du parc de logement social ; mais également de l'apparition d'un rôle accru des structures intermédiaires, issues

<sup>18</sup> Avec cette loi a été décidé d'abaisser de 10% les plafonds de ressources afin de diminuer l'accès au logement social et d'augmenter les surloyers par les habitants qui le dépassent, elle a permis aussi de limiter le droit au maintien dans les lieux jusqu'à lors admis.

<sup>19</sup> Lévy-Vroclant, C. et T. (2010) Le logement social en Europe au début du XXIe siècle. La révision générale, Rennes : Presses universitaires de Rennes, p.125., 2010.

<sup>20</sup> Cf. si l'on exclut le secteur minoritaire et hors droit commun du logement temporaire et de l'hébergement d'urgence

de la mouvance associative. Il souligne enfin qu'un des défis majeurs pour les organismes de logement social consistera « à trouver les moyens de réduire la ségrégation socio-spatiale et leur capacité à le faire dépendra de plus en plus du contexte politique local. En situation favorable, les opérateurs de logement social pourraient trouver ou retrouver un rôle de précurseur dans la conception architecturale et l'organisation urbaine. Dans un contexte de changement de paradigme de l'action publique qui touche au sens même du « social », on risque cependant d'assister au renforcement de la différenciation déjà observable des partenariats et des régimes locaux d'habitat : un affaiblissement, de point de vue du modèle généraliste. »<sup>21</sup>.

Mais cette crise n'est pas simplement le fait du logement social et du logement privé, mais se réfère plus largement à l'habitat et à des situations individuelles de ménages en difficulté qui se complexifient ; il ne suffit pas toujours de trouver des logements à ces personnes faut-il encore que ces personnes veulent du logement, se l'approprient ; pour pouvoir « habiter leur habitat ». Ainsi, le rapport d'activité<sup>22</sup> sur le Droit au Logement Opposable (DALO) du département de la Gironde, lieu de mon apprentissage, montre que près de 17% des personnes en situation DALO refusent le logement adapté proposé, au risque de perdre totalement leur droit prioritaire. Cette tendance est confirmée à l'échelle nationale et se veut être en progression (+ 2 points entre 2015 et 2016)<sup>23</sup>. Ce constat reflète une crise beaucoup plus complexe qu'une crise du logement sociale ; la crise de l'habitat. Partant de ces mêmes constats et afin de comprendre les motifs de refus des ménages, le comité départemental de suivi de la mise en œuvre du Droit au logement opposable en Isère a mis en place une enquête<sup>24</sup> auprès des demandeurs et acteurs de l'habitat ; cette étude met notamment en exergue le problème d'incompatibilité du référentiel des acteurs de l'habitat et des demandeurs, avec « d'un côté des ménages qui raisonnent en termes d'habitat (le logement et son environnement) et de l'autre, les bailleurs qui assoient leurs pratiques d'attribution en référence à des normes tenant au seul logement. De ce dialogue de sourds où chacun se croit dans son bon droit naissent bon nombre de refus ».<sup>25</sup>

Les problématiques et les opportunités liées à l'évolution des villes, l'évolution des configurations des échelles de compétences des collectivités, et les relations entre les acteurs et les projets

---

<sup>21</sup> Chouiki M. (1997). La ségrégation socio-spatiale à Casablanca. In: L'Homme et la société, N. 125. Assignations identitaires et différenciation sociale. pp. 85-105.

<sup>22</sup> Direction régionale et départementale de la jeunesse et des sports et de la cohésion sociale, Direction départementale déléguée, 23 février 2017, [document professionnel]

<sup>23</sup> Cf. Rapport DALO 2016, Gironde, DDCS

<sup>24</sup> Conseil social de l'habitat, Quand les demandeurs de logements sociaux refusent les solutions qu'on leur propose ... Enquête auprès des demandeurs et des acteurs de l'habitat, 2010, 91p. URL: <http://www.untoitpourtous.org/fichiers/2064/etude-refus-2010.pdf>

<sup>25</sup>Bis

territoriaux, doivent s'affirmer au sein du secteur et du réseau traditionnel de l'Habitat (Etat, communes, bailleurs sociaux ou encore promoteurs et propriétaires privés). Le droit à la ville, semble être plus que jamais utopique, l'inclusion sociale<sup>26</sup>, est à repenser en lien avec la mixité, mais pas toujours. Enfin, la cohésion sociale, perdue, est, elle, à recréer car les liens sont fragiles, mis à mal par les rouages coercitifs de l'atmosphère sociale et économique actuelle. Le logement, lui, ne vit plus assez avec ce qui l'entoure, et demeure impacté par les phénomènes de notre siècle : individualisme et développement de l'entre soi ; et « *dans les logements amalgamés, pavillons démultipliés, on s'acharne à tracer les limites circonscrivant le terrain de sa sexualité légale. On cultive son enclos, décore son enceinte, parfait l'isolation de son asile.*»<sup>27</sup>. Mais l'habitat doit reprendre sa place, il est un besoin primaire, mais pas seulement, il est aussi un levier de front à l'épanouissement des individus. Notre enquête, chargée de projet au sein de la structure "Habitat et Humanisme" à Bruxelles, souligne ainsi que « *l'habitat est le chez soi vital pour se poser, se reposer. C'est la base. Mais ce n'est pas parce qu'on a un chez soi, qu'on est inséré dans la société. Pour cela, nous croyons qu'il faut faire partie d'un réseau, car c'est alors qu'on rompt l'isolement, qu'on prend place dans une vie de groupe et alors tout devient possible* ».

Toutes ces réalités amènent les acteurs reconnus du champ de l'Habitat à se poser de nouvelles questions sur leurs actions et leur mode de fonctionnement, et ainsi permettre à ce « possible » d'exister. Elles se regroupent autour d'orientations urbaines identifiées: faciliter et permettre les liens sociaux pour favoriser la cohésion sociale, lutter contre les discriminations et les processus ségrégatifs, réduire la distance géographique à l'emploi, favoriser l'équité d'accès aux aménités, pousser les projets vers plus de participation, prévenir des effets du baby-boom et donc ré-appréhender la question du vieillissement, etc. Tous ces enjeux nous invitent à penser comment les acteurs identifiés de l'habitat et de l'ESS tentent de répondre aux difficultés que connaissent le secteur de l'habitat, puis nous poussent à entamer une importante réflexion autour des porosités entre les secteurs public et privé ; car à lui seul, le logement social ne pourra répondre à ces enjeux.

---

<sup>26</sup> Inclusion sociale selon l'Union européenne est un processus qui « *garantit que les personnes en danger de pauvreté et d'exclusion sociale obtiennent les possibilités et les ressources nécessaires pour participer pleinement à la vie économique, sociale et culturelle, et qu'elles jouissent d'un niveau de vie et de bien-être considéré comme normal pour la société dans laquelle ils vivent. L'inclusion sociale leur garantit une meilleure participation aux processus de prise de décision qui affectent leur vie et un meilleur accès à leurs droits fondamentaux tels que définis dans la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne.* » - European Commission - DG Emploi et affaires sociales, *Rapport conjoint sur l'inclusion sociale*, 2004, 280p.

<sup>27</sup> Thierry S. (2011), « La lutte des places. Où construire en commun ? », *Multitudes*, (n° 45), p. 149-153.

## II. Les réponses apportées par les acteurs traditionnels et politiques de l'habitat : développement de l'offre, mixité sociale et fonctionnelle

### A. Les structures institutionnelles en action : logique top-down

*« Les réponses à la crise de l'habitat envisagées par les uns et les autres sont ainsi toujours subjectives et partielles. Devant l'impossibilité de réponses universelles, chacun des acteurs priorise ou sélectionne les enjeux auxquels il tente de répondre. L'accès au logement, enjeu auquel se confronte massivement nombre de décideurs publics, rend par exemple celui d'appropriation ou d'identification souvent secondaire »<sup>28</sup>*

L'institutionnalisation de dispositifs liés à la lutte contre le mal-logement et l'accès au logement s'est construite par à-coups avec des constats qui ont tardé à prendre la forme d'objectifs, puis avec des objectifs qui ont tardé, eux, à se décliner en outils opérationnels. Ainsi, par exemple, entre le droit au logement opposable et la loi sur la programmation pour la cohésion sociale ; 15 ans ont été nécessaires, 15 ans donc avant que des outils effectifs voient réellement le jour.

Reprenons très brièvement ce processus : la loi Besson<sup>29</sup> a permis la mise en place, par les services déconcentrés de l'Etat, des Plans Départementaux d'Action Pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)<sup>30</sup>, se donnant comme objectif d'accorder « une priorité aux personnes et familles sans aucun logement ou menacées d'expulsion sans relogement ou logées dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune. Il analyse les besoins et fixe, par bassin d'habitat, les objectifs à atteindre pour assurer à celles-ci la disposition d'un logement, notamment par la centralisation de leurs demandes de logement, la création d'une offre supplémentaire de logements et

---

<sup>28</sup> Cencetti O.ENCETTI, Samuel LANOË, Céline ROCHERON, Étude sur l'habitat participatif et solidaire, 2015, 100p.

<sup>29</sup> Ce droit souligne que « Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité (...) pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir. ».

<sup>30</sup> Les PDALPD sont devenus les PDALHPD (H pour hébergement)

*la mise en place d'aides financières et de mesures d'accompagnement social spécifiques.* »<sup>31</sup>. Il s'agit d'une obligation de se donner les moyens d'agir, mais pas d'obligation de résultats ou de mise en place de dispositifs.

La loi relatif à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) vient ensuite souligner : que « *toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir.* »<sup>32</sup>.

Vient alors la loi sur la programmation pour la cohésion sociale, en 2005, dès lors des outils sont mentionnés et viennent répondre aux grandes orientations fixées par le droit au logement et les PDALPD<sup>33</sup> avec des objectifs quantitatifs d'accroissement du parc locatif social, de renforcement des dispositifs d'hébergement ainsi que ceux des dispositifs adaptés. La création des Services Intégrés d'Accueil et d'Orientation (SIAO) en 2010 via une circulaire, qui ont été consacré juridiquement avec la loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové<sup>34</sup> (ALUR), vient aussi apporter un moyen effectif au droit au logement. Il permet notamment l'instauration d'une structure chargée d'être au cœur de la coordination entre la demande issue des « mal-logés » et l'offre adaptée. En parallèle, la reconnaissance institutionnelle de dispositifs voit le jour à l'image de la création des EHPAD<sup>35</sup> en 2002 ou encore de celle de l'intermédiation locative<sup>36</sup> en 2009.

Le tableau ci-joint fait un rapide état des lieux des dispositifs actuels existants.

---

<sup>31</sup> (Article 4)

<sup>32</sup> La loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, couramment appelée loi SRU, Article 140

<sup>33</sup> Devenu PDALHPD

<sup>34</sup> La loi ALUR vient confirmer la nécessité d'un SIAO unique sur le département

<sup>35</sup> loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale

<sup>36</sup> Dans le cadre du plan de relance de l'hébergement (circulaire du 5 mars 2009).

Publics	Dispositifs	Objectifs	Paieement de loyer
Personnes handicapées mentales ou physiques	<b>Maison d'accueil spécialisée (MAS) et Foyer d'accueil médicalisé</b>	Accueil des personnes adultes handicapées souffrant de polyhandicap, sur une base de handicap mental grave. Personne très dépendante qui ont besoin d'un accompagnement médico-social important	
	<b>Fogers d'hébergement pour travailleurs handicapés</b>	Accueil des personnes handicapés mentales ou physiques de moins de 60 ans - souvent annexé à un établissement ou service d'aide par le travail (Ésat). Ce mode d'hébergement n'est pas médicalisé et ne propose pas d'activité	A la charge du résident mais calculé en fonction du montant de l'allocation pour adulte handicapé (entre 50% et 90% de cette allocation)
	<b>Fogers de vie</b>	Accueil des adultes handicapés ayant une certaine autonomie pour leur proposer des animations, des activités en fonction de leur handicap. Certaines structures peuvent également proposer un	A la charge du résident mais calculé en fonction du montant de l'allocation pour adulte handicapé (entre 70% et 90% de cette allocation)
	<b>Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes</b>	Accueil des personnes autonomes à très dépendantes - permettent à des pensionnaires en perte d'autonomie de disposer des soins de kinésithérapeutes, d'aides-soignants, d'infirmières et de médecins.	A la charge du résident ou de sa famille aide possible selon le degré d'handicap (6 degrés) + Possibilité d'aide (APL-APA)
Personnes âgées	<b>Foyer-logement et maison de retraite</b>	Accueil des personnes autonomes mais qui ont besoin d'un cadre sécurisant. Les résidents vivent dans des appartements individuels (studios ou F2). Ils ont le statut de locataire et disposent de locaux communs et de services collectifs à la carte (restaurant, blanchisserie, animations).	A la charge du résident (loyers + activités) + aide sociale éventuelle
	<b>Résidences avec services</b>	Pour des personnes autonomes ou semi-valides. Les retraités peuvent acheter ou louer un appartement dans un ensemble hôtelier spécialement conçu et équipé pour leur fournir des prestations adaptées à leurs besoins.	A la charge du résident
Jeunes travailleurs	<b>Foyer de jeunes travailleurs</b>	Habitat social transitoire destiné à des personnes de moins de 30 ans au démarrage de la vie professionnelle (apprentis, stagiaires, salariés) + dispositif d'accompagnement et services tels que laverie, restauration, activités culturelles et	A la charge du résident + aide sociale
Demandeurs d'asile	<b>Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile</b>	Hébergement provisoire des demandeurs d'asile durant le temps d'examen de leur demande	Etat
Autres: personnes sans domiciles, personnes en difficultés	<b>Centre d'hébergement et de réinsertion sociale</b>	Hébergement provisoire : pour les personnes isolées, aux familles rencontrant de graves difficultés, de logement, de réinsertion sociale, économiques, familiales, de santé. + soutien et d'accompagnement social approfondie des	Etat
	<b>Maison-relais</b>	Habitat pérenne de personnes en grande précarité	A la charge du résident mais selon le revenu du résident.
	<b>L'intermédiation locative</b>	consiste à louer des logements dans le parc privé à des associations qui les sous-louent provisoirement à des ménages en difficulté. Le locataire peut rester jusqu'à 18 mois, le temps de trouver un logement pérenne sur le marché (parc privé ou social).	A la charge du résident mais doit représenter 25 % de ses ressources (hors aide personnalisée au logement). Le reste est financé par l'Etat, via l'association à laquelle il verse les crédits

Figure 2 - Dispositifs institutionnels en faveur des personnes fragilisées, AUTEUR, 2017.

Parmi tous ces dispositifs, celui des maison-relais semble être le plus en lien avec notre sujet. A la fin des années 1990, l'Etat lance une phase expérimentale à travers un appel à projet ; suite à ceci et à la mise en place en 2002 d'une circulaire<sup>37</sup>, les maisons-relais sont créées officiellement. Ces dernières ont alors comme objectif d'accueillir les personnes en difficultés sociales ou économiques d'une nouvelle manière. Les maisons-relais permettent d'associer des espaces privés à ceux d'espaces collectifs afin d'apprendre ou de réapprendre le partage et le vivre ensemble. Ils permettent de trouver un moment de répit et de nouer des liens avec d'autres individus. Cependant, à l'heure actuelle, elles sont encore peu répandues sur tous les territoires, alors même que le dispositif a été reconnu selon le rapport comme innovant « *et particulièrement bien adapté aux besoins d'un public qui ne trouve*

<sup>37</sup> Circulaire de décembre 2002.

(parfois plus) sa place dans les dispositifs d'hébergement, ni dans du logement totalement autonome »<sup>38</sup>. En Gironde on en dénombre seulement dix. Dans d'autres départements leur nombre est un peu plus important : 20 pour le département du Rhône, 16 en Loire-Atlantique ou encore 17 dans les Bouches-du-Rhône. Mais la place à l'appropriation est relativement faible : la participation n'est pas incluse dans ces formes de projet, la coopération multi-acteurs et la mixité encore faiblement présente, alors mêmes que ces aspects restent des éléments essentiels à l'appropriation par les personnes de leur habitat.

En regroupant les manquements de ces outils notamment aux regards des caractéristiques de l'habitat groupé solidaire, nous pouvons faire apparaître plusieurs enjeux nous permettant de comprendre en quoi ces dispositifs ne sont pas adaptés à certains publics, en particulier ceux fragilisés, et ce qu'il reste à poursuivre dans l'élaboration de nouveaux dispositifs institutionnels. Le schéma suivant en permet une synthèse :

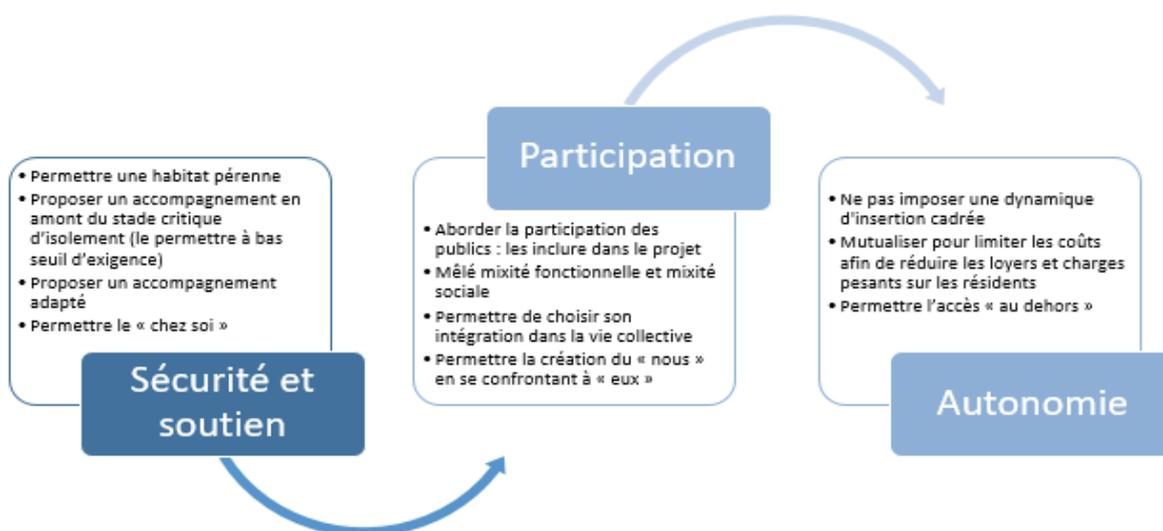


Figure 3 - Des enjeux de l'élaboration d'habitats alternatifs, AUTEUR, 2017

*« Ici on est libre comme quelqu'un qui habite (...) la différence avec les centre d'hébergement, c'est une différence de liberté », Ancien sans-domicile, résident du projet fami-home<sup>39</sup>.*

<sup>38</sup> Direction générale de l'action sociale, *Evaluation nationale du dispositif des maison-relais, rapport final*, 2008, 122p.

<sup>39</sup>Fami-Home, Habitat Solidaire - Prix lutte contre la pauvreté, youtube, 2011, URL : [https://www.youtube.com/watch?v=ZJJq\\_X65Cvs](https://www.youtube.com/watch?v=ZJJq_X65Cvs)

## B. Les territoires aux prismes de la coopération : l'exemple de Bordeaux-Métropole et de sa stratégie en matière d'habitat social.

Les lois ALUR<sup>40</sup>, loi MATPAM<sup>41</sup> ou encore la loi LAMY<sup>42</sup>, sont venues moduler<sup>43</sup> les organisations des différentes échelles territoriales tout en conférant une plus grande puissance aux métropoles dans les dynamiques de création du Grand Lyon ou du Grand Paris. La question du logement et des besoins en habitat pour les métropoles se font ressentir et se différencient selon les évolutions des territoires, des flux et des caractéristiques migratoires, mais aussi des changements dans les situations des habitants.

Bordeaux métropole, anciennement connue sous le nom de la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB), connaît d'importants changements avec une croissance démographique annuelle depuis 10 ans estimée à plus du double de la moyenne nationale<sup>44</sup>; la montée de l'attraction de la ville bordelaise a poussé les pouvoirs publics à établir de grands projets d'aménagements urbains qualifiés « d'innovants » en terme d'enjeux liés au développement durable et mobilisateurs, à l'image du projet « 50 000 logements » autour des axes de transports, ou encore du projet EurAtlantique.

Cependant le contexte socio-économique de la métropole, impacté par les fortes hausses du prix du foncier et de l'immobilier, chasse les ménages de classes moyennes ou les personnes fragilisées vers les frontières extérieures métropolitaines (ces ménages préférant habiter aux portes de la métropole avec des conditions nettement plus avantageuses : accès à un habitat moins cher, qualité de vie etc.) ou pousse les individus à vivre dans des circonstances importantes de mal-logement en ville.

Le parc de logement social est lui relativement désœuvré face à la forte de demande sur le territoire métropolitain. Ainsi en 2015, 34 103 demandes de logement social ont été enregistrées et

---

<sup>40</sup> **La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové** du 24 mars 2014 (dite loi ALUR) conforte le niveau intercommunal pour le pilotage de la politique de mixité sociale. Elle prévoit l'élaboration d'un document cadre contenant des orientations en matière d'attribution de logements sociaux, ainsi que des engagements annuels quantifiés d'attribution aux personnes connaissant des difficultés économiques et sociales.

<sup>41</sup> **La loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles dite « loi MAPTAM »** du 27 janvier 2014. Cette loi a été créée pour répondre, selon le gouvernement français de l'époque, à un double enjeu : « la baisse des dépenses publiques et une meilleure prise en compte des besoins citoyens ».

<sup>42</sup> **La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine** adoptée le 21 février 2014 (dite loi Lamy), est venue réformer la politique de la ville en instituant les nouveaux contrats de ville et en ciblant son intervention sur les quartiers les plus défavorisés, appelés « quartiers prioritaires ». Ce contrat mobilise l'ensemble des partenaires autour d'une liste d'enjeux et précise les actions à conduire, ainsi que les modalités opérationnelles pour y parvenir. Une convention y est annexée et doit fixer les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations.

<sup>43</sup> Terme à nuancer, la législation est venue affirmer une dynamique déjà en vigueur

<sup>44</sup> Chiffre Insee

sont toujours en attente. Au cours de cette même année, seulement 8 091 attributions ont été enregistrées.

Cette demande de logement social sur Bordeaux métropole se caractérise par un besoin important de logements en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI - 39,5%) et une très faible demande en Prêt Locatif à Usage Social (PLS - 1,8%)<sup>45</sup>. Ce qui témoigne de la situation délicate de ces ménages. Le stock de la demande de logements sociaux sur le territoire métropolitain est en constante augmentation. La progression, de 2015 à 2016, est 2 fois supérieure au rythme constaté au niveau national<sup>46</sup>. De plus, la part de la production de logements dans l'aire urbaine de Bordeaux métropole est relativement faible au regard d'autres grandes métropoles. (Lille, Lyon, Nantes, Rennes ou encore Montpellier).

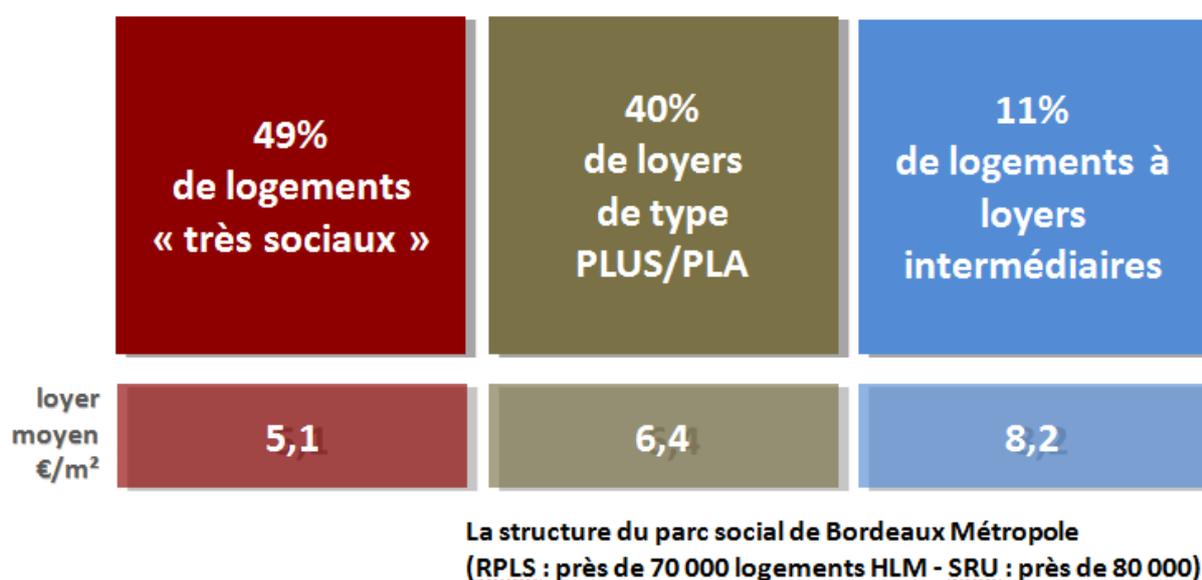


Figure 4 - Répartition des plafonds de ressources - Source : Etude PLACE, 2016

Ces phénomènes et la montée en compétence de la métropole l'a conduit à engager une stratégie de développement de l'offre et d'amélioration du parc ; tel est ainsi le rôle du Service stratégies et solidarités urbaine de la Direction de l'Habitat de Bordeaux métropole.

Selon le diagnostic établi par l'agence d'urbanisme A'URBA et inscrit dans le Contrat de ville métropolitain et dans l'étude de peuplement menées par le cabinet PLACE, plusieurs caractéristiques

<sup>45</sup> Ces chiffres sont à relativiser au regard du nombre très important de demandes non renseignées sur les revenus exprimés par rapport aux plafonds LLS (42%). Un point à souligner et à travailler avec la DDCS et le GIP SNE dans le cadre du PPGDID afin d'améliorer l'optimisation du système d'attributions et sa transparence par la réalisation de bilans fiables.

<sup>46</sup> Source : SNE, traitement : AUTEUR.

viennent influencer les stratégies métropolitaines en matière d'accès à un habitat adapté. En voici quelques-unes,

Dans les quartiers prioritaires de la ville :

- Surreprésentation des logements sociaux et très sociaux
- Fonction d'accueil des jeunes et des familles (nombreuses et monoparentales)
- Faible rotation du parc existant (8,5%) avec des caractéristiques des nouveaux arrivants qui viennent renforcer celles des populations déjà en place (monoparentales, chômeurs, autres inactifs, emplois précaires...)
- Accès à l'emploi plus difficile, et une exposition plus forte des ménages aux emplois précaires et moins qualifiés.

Localisation du parc Hlm à loyers très sociaux

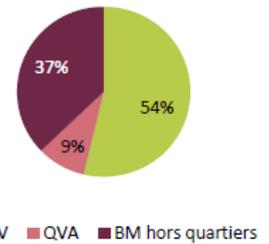
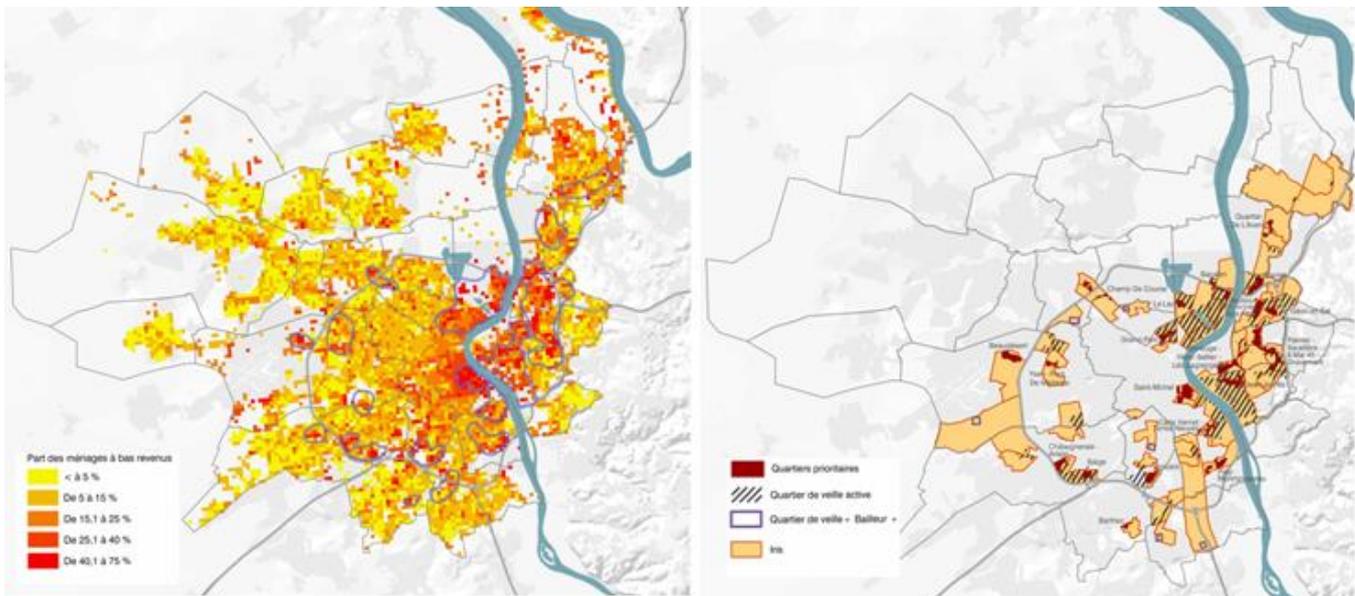


Figure 5 - Représentation des loyers très sociaux à Bordeaux métropole, Etude du Cabinet PLACE, 2016



Cartographie 1 - Spécialisations économiques et sociales des QPV, Etude du Cabinet PLACE, 2016.

« Cette concentration de l'habitat social et des habitants de profil très modeste ne facilite pas l'accueil d'une nouvelle population au profil différent, qui de surcroît évite ces secteurs à cause d'une image stigmatisée liée à la déqualification globale des équipements et des espaces publics en plus du logement. La question de la cohabitation entre plusieurs profils sociaux d'habitant reste un enjeu sur ces sites. »<sup>47</sup>

<sup>47</sup> Stratégie urbaine intégrée, une métropole solidaire et inclusive, pour le développement territorial et humain des quartiers. 2014-2020

En vue de ces constats de spécialisation et spatialisation des logements sociaux et très sociaux, de difficultés d'accès à un habitat adapté pour les publics fragilisés, et de ménages modestes qui s'intercalent dans les espaces intermédiaires au nord comme au sud entre l'agglomération et les territoires ruraux, les stratégies en matière d'habitat que peut proposer la métropole peut se jouer sur une politique de l'offre : toucher l'offre pour atteindre les publics ; et celle de la demande : regarder les besoins pour développer les possibles.

La politique de l'habitat développée ainsi par Bordeaux métropole est une politique à deux dimensions : avec des compétences affirmées et reconnues par les acteurs du logement et des compétences en cours de reconnaissances, qui ont elles, un peu plus du mal à s'affirmer face aux stratégies et organisations déployées par les différents acteurs traditionnels : communes, bailleurs sociaux ou encore élus. L'intensité des relations des partenariats va directement impacter la conception et l'efficacité des politiques publiques, mais la métropole doit encore faire ses preuves et redoubler d'efforts pour changer certains regards portés sur elle par les acteurs externes et les partenaires de l'habitat. D'autant plus que celle-ci connaît une vive restructuration de ses services, de par la mutualisation dite « à la carte » qu'elle a déployé dans une perspective de coordination durable des logiques urbaines. Cette « innovation » pour certains, a suscité de vifs chamboulements, et dans les bruits de couloirs, il n'est pas rare d'entendre beaucoup d'acteurs critiquer ce dispositif qui peut venir complexifier les relations avec les partenaires, et notamment avec les communes.

Mais revenons au processus de légitimation des compétences de la métropole dans le secteur de l'habitat. Parmi les compétences affirmées du secteur, on retiendra celle de la délégation des aides à la pierre qui a permis une augmentation nette de la production de logement annuelle en contractualisation sur objectif avec les communes de la métropole, objectifs inscrits dans le Plan d'Orientations et d'Actions (POA)<sup>48</sup>. Ainsi le bilan d'évaluation de la compétence souligne que : *« Depuis la prise de la délégation, une production qui n'a cessé de progresser grâce à une mobilisation de l'ensemble des acteurs de la chaîne de production. Une prise de délégation qui a eu un vrai effet d'entraînement local en permettant de faire converger les intentions individuelles »*<sup>49</sup>

Cette production neuve tend à limiter la spécialisation mentionnée plus en haut et contribue à affirmer une politique volontariste de développement de l'offre, de rééquilibrage territoriale et en matière de mixité fonctionnelle de l'habitat.

---

<sup>48</sup> PLH intégré au PLU 3.1

<sup>49</sup> Evaluation finale de la convention 2010-2015 de délégation des aides à la pierre de Bordeaux Métropole



dernier fait doit cependant être nuancé car ces pénalités, touchant les communes déficitaires, peuvent être majorées, ce qui peut réduire grandement voir annulées les sanctions. Avec la loi Egalité et Citoyenneté, cependant, le préfet sera compétent pour statuer sur les arrêtés de carence, qui devrait normalement réduire la part d'arbitraire dans la modulation des pénalités.

De plus, des outils ont permis à la Programmation d'Orientations et d'Actions (POA)<sup>51</sup> de Bordeaux métropole de se doter de stratégies foncières en termes de mixité sociale : c'est le cas notamment des Servitudes de Mixité Sociale (SMS) et Secteurs de Diversités Sociales (SDS) qui permettent une emprise foncière de mobilisation pour la création de logements sociaux à partir de 2000 mètres carrés à l'échelle d'une parcelle (pour les SMS) ou d'un plus vaste futur projet de territoire (pour les SDS).

D'autres outils permettant d'adapter l'offre aux publics sont déployés par la métropole. Par exemple, concernant l'amélioration, la rénovation énergétique et le recyclage de l'habitat afin de lutter contre le mal logement et permettre le maintien à domicile des personnes âgées, en palliant à la vétusté du logement, de plus en plus énergivore et inadapté aux usages des familles. Citons Les Projets d'Intérêt Général (PIG)<sup>52</sup> et les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)<sup>53</sup> ou encore la mise en place de la plateforme énergétique d'accueil<sup>54</sup> et le soutien financier à l'association les Compagnons Bâisseurs : développeurs de projets d'auto-réhabilitation accompagnés.

Des démarches partenariales sont également entreprises avec le secteur privé à l'instar de la Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) qui interroge sur ces autres formes de circulation de pratiques et de relations entre promoteurs et bailleurs sociaux. La métropole intervient ainsi sur l'équilibre de l'opération si nécessaire et peut mettre en œuvre une décote foncière servant les intérêts métropolitains (ex : aide forfaitaire pour tous les PLUS et PLAI sous condition de prix plafond pour les VEFA, prime sur les PLAI etc...).

Les projets de renouvellement urbain sont aussi un moyen de poursuivre des objectifs de diversification de l'habitat et d'accès au logement de tous. Ces projets peuvent être le moyen d'initier et d'expérimenter des démarches partenariales innovantes afin de donner plus de sens aux projets

---

<sup>51</sup> PLH inclus dans le PLU 3.1 de la métropole

<sup>52</sup> Intervention thématique (lutte contre l'habitat indigne, logements des personnes âgées/handicapées etc.) lié à l'habitat privé, l'étendue de son périmètre peut aller d'une agglomération, un pays, un canton ou un département. L'Etat ou les collectivités peuvent l'initier.

<sup>53</sup> Il concerne un périmètre plus précis que le PIG et. Article L 303-1 du Code de la construction et de l'habitat

<sup>54</sup> <http://marenov.bordeaux-metropole.fr/je-minforme/>

urbains. Dans le cadre de mon apprentissage, j'ai eu l'opportunité de pouvoir assister à des groupes de travail sur un quartier en renouvellement urbain (Quartier de Saige à Pessac), dans le cadre de l'instauration d'une stratégie de développement co-construite et de la prise en compte de la politique de mixité sociale dans celle-ci. Ce groupe de travail associe :

- la métropole, dans le cadre de l'élaboration notamment de sa politique de mixité sociale intercommunale ;
- le bailleur social du quartier, en charge d'apporter des éléments de diagnostic sur le parc social, notamment à l'échelle de la résidence ;
- le service logement de la mairie de Pessac, particulièrement attaché à l'environnement de l'habitat et les perspectives liées au changement d'image du quartier ;
- la Maison Départementale de la Solidarité et de l'Insertion, apportant son expertise sur la situation des personnes fragilisées ;
- Un bureau d'étude particulièrement mobilisé pour la coordination et la réalisation d'un diagnostic réalisé auprès des habitants

Ces ateliers de travail doivent permettre d'élaborer un projet de renouvellement urbain partenarial (sur le cadre, les mutations possibles de l'habitat et du bâti, les bilans des demandes, les orientations en matière d'attribution etc.) afin de permettre des externalités positives aux déclenchements de levier de rééquilibrage.

Malgré ces dynamiques, la politique de mixité sociale métropolitaine est encore à construire et ne trouve pas toujours sa légitimité aux yeux de tous les acteurs de l'habitat de la métropole (Etat, bailleurs sociaux, mairies, CCAS, associations de locataires...). Les ateliers menés dans le cadre de mon apprentissage et donc de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et nos tentatives de construction de démarches partenariales, pour des réflexions co-construites, nous l'ont bien démontré. Ces crispations se ressentent tout particulièrement, sur les sujets des orientations en matière d'attribution et de la gestion partagée de la demande. Même si la loi ALUR et, récemment, la loi Egalité et Citoyenneté<sup>55</sup>, viennent encadrer sa mise en place, les acteurs traditionnels de l'habitat peuvent être réfractaires ; et craignent souvent une ingérence de la métropole dans leur travail quotidien, notamment sur la question des attributions. De plus, les outils mis en place par l'Etat par le biais de la loi Egalité et Citoyenneté viennent alimenter ces débats et peut renforcer la méfiance des

---

<sup>55</sup> La loi Egalité et Citoyenneté, du 22 décembre 2016 confirme le rôle de coordination de la Conférence Intercommunale du Logement, co-présidée par l'Etat et la Métropole. Elle fixe des objectifs d'attribution à l'ensemble des réservataires de logements sociaux, dans et en dehors des quartiers prioritaires. Ces engagements annuels, ainsi que les moyens d'accompagnement et de mise en œuvre sont approuvés par l'ensemble des partenaires au travers de la signature d'une Convention intercommunale d'attribution (CIA).

acteurs traditionnels de l'habitat.

Ainsi, est énoncé dans cette loi :

- la définition, dans les quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville, d'un objectif d'attribution pour les demandeurs moins fragiles (à défaut il s'agit d'un taux de 50%) ;
- l'obligation pour chaque réservataire de consacrer un quart de ses attributions aux publics définis comme prioritaires dans le cadre de la CIA, catégorie incluant notamment les demandeurs relevant du DALO et du PDALHPD [cf. Annexe].
- L'obligation d'attribuer 25% des logements sociaux aux demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile (revenu < 8520€/UC/an<sup>56</sup>)

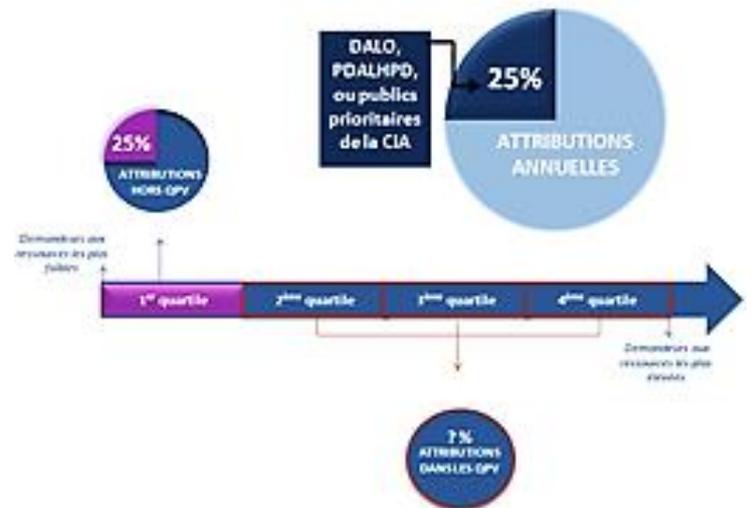


Figure - loi Egalité et Citoyenneté, les obligations législatives, AUTEUR, 2017.

Face à ces outils, les bailleurs sociaux craignent notamment de voir se paupériser leur parc ; et ceci même si l'état des lieux actuel de la métropole vient donner sens à la logique législative. Un long travail est donc en construction afin de donner sens à ces dispositifs ; afin de cerner notamment qui sont les ménages fragilisés sur le territoire métropolitain ? Où sont-ils ? Quels ont été leur parcours ? Quelles sont leurs aspirations ? Comment les acteurs traditionnels de l'habitat peuvent-ils leur permettre de répondre à celles-ci tout en ne précarisant pas les ménages de classes moyennes ?

Malgré ces quelques difficultés à susciter une démarche partenariale volontariste sur des objectifs en matière d'attribution, les acteurs s'accordent relativement tous à travailler sur la transparence des processus de la demande d'un logement à l'acquisition de ce dernier. Ceci afin de rendre les individus acteurs de leur demande. En effet, les demandeurs peuvent se sentir « sous pression, parce qu'ils sont face à une procédure opaque et complexe qui ne leur permet pas de comprendre les modalités d'attribution, ce qui crée chez eux de l'incompréhension. Sous pression également car ils subissent les règles du marché du logement, avec un parc privé inaccessible en raison de ses prix et de ses conditions d'accès ce qui ne leur laisse pas d'autre alternative que de se tourner

<sup>56</sup>Seuil différent selon les EPCI.

*vers le logement social. En effet, le contexte a changé depuis les années 60. A cette époque le logement social était d'une part considéré comme un progrès, de par la qualité de la réponse qu'il offrait en termes d'habitat. Et d'autre part, il s'avérait être une solution temporaire. Aujourd'hui le recours au logement social est considéré comme une solution par défaut mais qui présente un caractère permanent ».*<sup>57</sup>

Ce processus est en effet vivement critiqué et ceci semble avoir un impact sur le sentiment des individus envers les actions sociales. « *Mais le moteur le plus fort du refus de logement est probablement la peur du saut dans le vide* »<sup>58</sup>, « *Celle-ci est alimentée par une procédure d'attribution ô combien longue et opaque et par l'absence de perspectives résidentielles qui s'offre aujourd'hui aux ménages logés dans le parc Hlm.* »<sup>59</sup>

La politique de mixité sociale vise donc aussi à faciliter les processus d'accès au logement via des outils lisibles et accessibles : et notamment en intervenant sur le processus d'information du demandeur, et en élaborant divers documents pour lui permettre de saisir aux mieux les enjeux, opportunités, et moyens mis en place pour l'accès au logement, en tant que locataire ou propriétaire (cf: loi ALUR et loi Egalité et citoyenneté).

D'autres dispositifs en cours de construction, font eux beaucoup plus débats au sein de la sphère publique notamment sur le rapprochement de l'offre et de la demande vers un logement adapté, qui pourraient s'opérer au-delà des expertises des travailleurs sociaux des bailleurs et de réservataires. C'est le cas par exemple du système de *scoring* : soit la cotation de la demande, et de la location choisie, déjà expérimentés à grandes échelles sur les territoires belges par exemple. « *Surtout ça mettrait les ménages précaires à situation égale des autres ménages [...] Sur le fond, ça peut être intéressant pour la transparence de l'offre, par contre, la transparence du choix d'un ménage par rapport à un autre est également très importante. Ça devrait être justifié et il faut veiller que les mêmes publics ne soient pas exclus à chaque fois.* »<sup>60</sup> .

Le travail est donc encore à poursuivre en vue de l'élaboration des documents fixant des objectifs et objectifs métropolitains en matière de mixité sociale. Le schéma ci-joint nous montre le

---

<sup>57</sup> Conseil social de l'habitat, Quand les demandeurs de logements sociaux refusent les solutions qu'on leur propose ... Enquête auprès des demandeurs et des acteurs de l'habitat, 2010, 91p. URL: <http://www.untoitpourtous.org/fichiers/2064/etude-refus-2010.pdf>

<sup>58</sup> Intervention du Diaconat, Atelier CIL 2017.

<sup>59</sup> Conseil social de l'habitat, Quand les demandeurs de logements sociaux refusent les solutions qu'on leur propose ... Enquête auprès des demandeurs et des acteurs de l'habitat, 2010, 91p. URL: <http://www.untoitpourtous.org/fichiers/2064/etude-refus-2010.pdf>

<sup>60</sup> Atelier CIL, intervention d'une commune.

attendues.

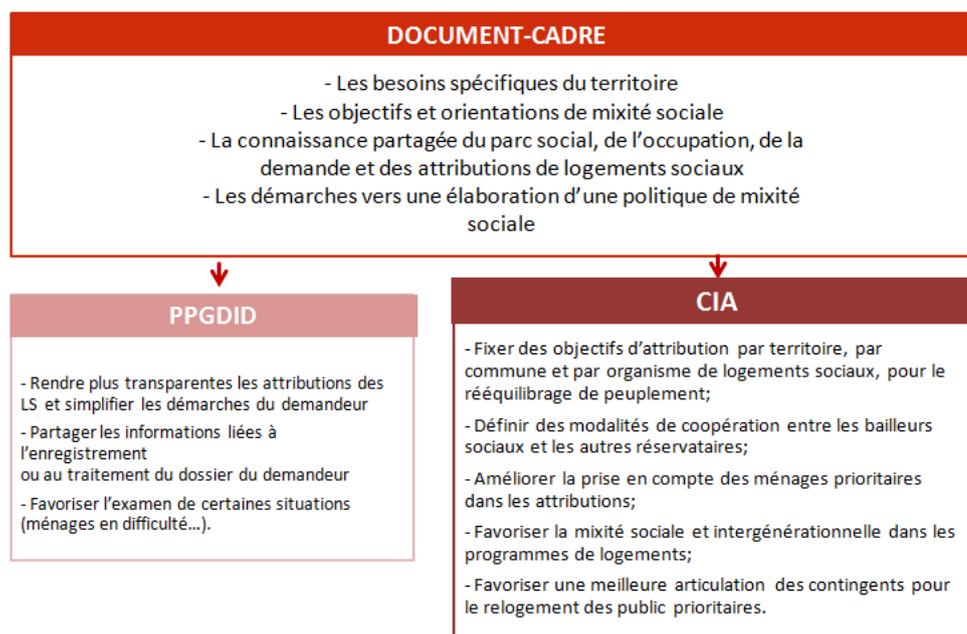


Figure 6 - Récapitulatif de la planification liée à la politique de mixité sociale, AUTEUR, 2017.

Ainsi, la stratégie métropolitaine en matière d'accès à un habitat adapté et appropriable est, nous l'avons vu, encore à construire et à affirmer. Si des outils stratégiques et grandes orientations sont présents et ont de forts intérêts, l'accord sur une politique volontariste, en matière de diversification et de développement de l'offre, orienté vers l'accès à un habitat des publics fragilisés est encore à construire.

Des pistes pertinentes sont de plus à creuser vers la possibilité d'ouvrir la contractualisation avec les acteurs et les métropoles sur le champ de l'accession sociale à la propriété, voire d'investissement défiscalisé à mobiliser, ou encore de maîtrise du prix du foncier par exemple. Mais aussi d'autres travaux sont à engagés, notamment pour comprendre et cerner les dynamiques et caractéristiques des parcours résidentiels des individus ; diagnostics des motifs de refus de logements sociaux, expérimentations de démarches partenariales innovantes, création d'une Maison de l'habitat : lieu centralisateur et vitrine des opportunités d'habitat, meilleure adaptation de l'accompagnement social aux nouvelles problématiques des ménages, liens avec les travailleurs sociaux et la politique de mixité sociale, etc.

En conclusion, comme nous avons pu le voir, le logement social ne peut répondre à lui seul aux fortes demandes, à la concentration des publics fragilisés, à des demandeurs qui refusent le

logement social car inadapté à leur situation, et à l'exil des ménages - de classes moyennes - aux frontières extérieures métropolitaines. Les hébergements en institution sont aussi limités par leur organisation et leur impact et ne permettent pas une autonomie des individus, indispensable à leur accomplissement. Entre les formes de regroupement imposés et l'isolement du logement collectif, des formes d'habitat sont à développer, des formes mêlant : sécurité, soutien, participation et autonomie afin de permettre aux individus par le biais de l'habitat de s'épanouir et aux territoires d'envisager un équilibrage territorial et humain permettant l'harmonie entre le social et l'économie, et ouvrant le choix au plus grand nombre.

---

*« Ce sont les humains qui, en dernière instance, façonnent le monde commun et le monde de chacun. Cette interdépendance conduit parfois à la guerre, à l'extermination et plus souvent – mais à quel prix ? – à la cohabitation dans l'indifférence réciproque.*

*Dans ce cas-là, le monde est inhabité. Il est orphelin de l'humanité de l'humain. Il ne dépérit pas pour autant et admet une habitation propre, un habitat comme il faut et une impossibilité totale d'"habiter". Une telle situation se banalise, dans les enclaves résidentielles, comme dans les grands ensembles à la dérive et révèle à quel point l'urbanité ne correspond aucunement à des règles, des codes, des procédures relationnelles, mais à la vérité de la relation elle-même » Paquot T.<sup>61</sup>.*

---

<sup>61</sup> Paquot T. (2005), « Habitat, habitation, habiter. Ce que parler veut dire... », Informations sociales, (n° 123), p. 48-54.

### III. Les réponses impulsées par les acteurs de l'ESS : entre parc privé et parc social, quelles porosités ?

#### A. Perspectives et outils proposés par le champ de l'ESS

L'économie sociale et solidaire, modèle de développement intégrant préoccupations sociales, environnementales comme économiques, permet de composer et de s'approprier différents outils afin d'aboutir à de l'innovation sociale. Cette innovation est un besoin pour lequel le système traditionnel n'arrive pas, en partie, à apporter une solution. Le processus de changement induit ; doit lui être durable. De plus, cette innovation doit mettre au cœur l'humain, avec une participation sociale qui sera graduée selon les types de projets, de public et de réseaux. Elle doit s'ouvrir à un public le plus large possible et donc se donner les moyens d'être inclusive.

Si nous parlons de modèle de développement dans ce mémoire, le champ de l'ESS ne doit cependant pas être pensé comme une alternative aux systèmes actuels, que peut sous-tendre le terme « innovation », car elle épouse les réalités économiques, sociales et progressistes de notre temps. Elle est une culture à apprivoiser et à s'approprier afin de s'emparer de nouveaux outils et de donner aux actions tout leur sens : en mettant notamment l'homme au centre du projet, des enjeux et finalités. Lors de nos divers entretiens, les interlocuteurs questionnés sur leur définition de l'économie sociale et solidaire et le rapport avec le champ de l'habitat ont presque tous convergés sur leurs appartenances au modèle notamment à travers ses finalités et l'intérêt et l'usage des outils développés. Par exemple, Emilie Cariou de l'ADESS Pays de Brest souligne : « *Pour l'habitat il s'agit d'un élément qui va au-delà du logement et qui demeure une fonction sociale (...), ses fondements sont de répondre à des besoins peu ou mal satisfaits.* ». Pour notre enquête de la structure Familles solidaires, l'ESS vu au prisme de l'habitat est une « *économie dirigé vers des personnes, en-dehors de besoins lucratifs, il s'agit d'une activité économique viable, l'objectif n'est pas de gagner de l'argent pour les actionnaires, mais de gagner de l'argent suffisamment pour que l'activité elle-même marche, et éventuellement pour investir dans les moyens pour réaliser des objectifs sociaux. L'ESS est quelque fois orienté vers l'emploi mais quel emploi réel?* »

Cependant, l'habitat aux prismes de l'ESS est en quête d'une place dans le paysage traditionnel : et même si des coopérations commencent à prendre forme, elles restent encore éparses et trop éloignées de la sphère de l'habitat actuelle.

---

*« L'émergence de ces nouveaux modes de vie, de ces pratiques communautaires, de ces exigences de durabilité, de cette remise en question du dogme de la croissance continue, à travers les formes naissantes d'une propriété partagée et non plus individuelle du logement, dont l'archétype est la coopérative d'habitants mais qui se déclinent sous des formes multiples. », **Projet ALTER-POP**<sup>62</sup>*

---

Penchons-nous, à présent, sur les formes et outils de l'habitat que développe le secteur de l'ESS : du squat à la coopérative d'habitant, ils sont en effet multiples et selon notre interrogé, la chercheuse Emilie CARIOU « *tout est distinguable soit par la terminologie, la finalité ou encore la période* ».

Prenons pour exemple les définitions dans le champ de l'ESS de l'éco-habitat, l'habitat autogéré et le cohabitat.

Le premier est, dans une perspective traditionnelle, un habitat respectant les principes de développement durable. Associé au champ de l'ESS, l'éco-habitat comporte une forte dimension participative à travers les notions relatives à l'autopromotion et au projet de vie écologique.

L'habitat autogéré, lui, peut être relatif tant aux squats qu'à un habitat officiel (comme la Maison des Babayagas). Il vise une réduction des dépenses, l'autonomisation des individus à travers un habitat et une solidarité collective. Cette préservation de l'autonomie individuelle est au cœur d'un militantisme très social.

Enfin, le cohabitat peut être relié aux notions d'autopromotion (concevoir, réaliser et financer), mais est aussi au cœur de concept du « commun », relatif aux parties privés et mutualisés, il s'agit d'un projet de vie collectif où le vivre ensemble est privilégié.

Ces formes d'habitat peuvent parfois entrer dans la définition de l'habitat groupé solidaire ; ceci dépend souvent de la hiérarchisation des finalités des projets et de l'importance donnée à la participation, l'autonomisation, l'inclusion et l'ouverture vers la "cité".

Ces formes de projet peuvent mobiliser une palette d'outils issus de l'économie sociale et solidaire : La démocratie participative, la mutualisation, les réseaux de l'ESS, la coopération, les circuits-courts, la valorisation des produits agricoles, la finance solidaire, les formations, etc. sont aussi d'autres outils pouvant être utilisés pour mener à bien des projets d'habitat groupé social et solidaire,

---

<sup>62</sup> ALTER-PROP, Partages des espaces habités : vers des formes alternatives de propriété. Texte disponible sur : [http://www.agence-nationale-recherche.fr/fileadmin/user\\_upload/documents/aap/2010/finance/shs-espace-financement-2010.pdf](http://www.agence-nationale-recherche.fr/fileadmin/user_upload/documents/aap/2010/finance/shs-espace-financement-2010.pdf)

d'éco-habitat, d'habitat autogéré etc.

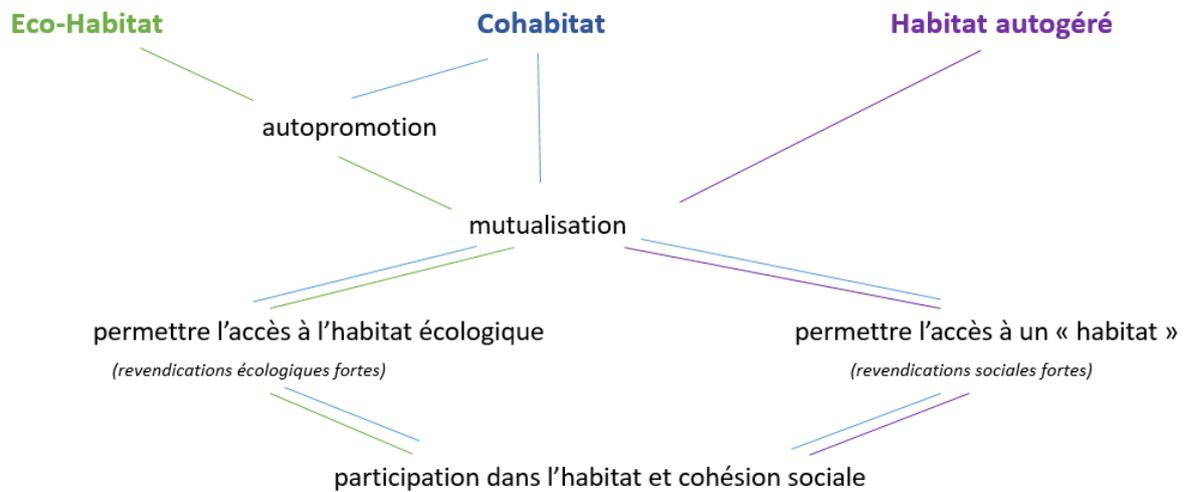


Figure 7 - Eco-habitat, Cohabitat, Habitat autogéré : des concepts tendanciels, AUTEUR, 2017.

Développons quelques exemples d'outils mobilisables. Tout d'abord celui de l'épargne solidaire. Il s'agit de placements solidaires proposés par des banques en vue d'investissement qui permettront de financer des projets d'organismes (non cotés sur le marché) à finalité sociale (accès au logement, à l'emploi, soutenir des projets d'entrepreneuriat social dans les pays en développement etc.). L'épargnant peut être soit un particulier, soit une entreprise ou une institution, et peut bénéficier par la suite d'avantages fiscaux.

Il existe aussi des agences immobilières sociales visant à : sensibiliser les propriétaires, gérer à leur place leur logement pour qu'ils les louent en échange d'un loyer plus petit que sur le marché classique mais un loyer garanti. Notre panel d'entretien en décompte 3 (Habicoop, Familles solidaires et Habitat et Humanisme).

Un autre dispositif, celui des banques sociales. Ces organismes octroient des emprunts à des conditions avantageuses (taux d'intérêt réduit et montant dans l'emprunt pouvant aller jusqu'à 120% de la somme) à des familles à revenus modestes afin qu'elles deviennent propriétaires. Les *Community Land Trust* sont aussi un outil important dans le champ de l'habitat et de l'ESS : par ce dispositif le terrain est propriété de la collectivité et le bâti, lui, est vendu ce qui, dans les zones denses où le foncier est relativement onéreux, permet de réduire substantiellement le coût de l'achat. Nous verrons dans notre troisième partie comment ce dispositif commence à émerger et s'institutionnaliser.

## B. Habitat participatif et Habitat groupé solidaire aux prismes des différences, convergences et du processus de reconnaissance

Lors de nos entretiens, il a été constaté que les différents acteurs issus du champ de l'ESS et de l'habitat classique, ne faisaient pas de réelles différences entre habitat participatif et habitat groupé solidaire. Par exemple, notre interlocutrice des " Habiles" expliquera: « *On utilise les termes d'habitat groupé et participatif, pour nous un peu indifféremment (...) Les deux sont indissociables par rapport à ce qu'on défend dans notre association. Habitat groupé pour le sens collectif, et participatif parce que les personnes sont associées à la conception et à la gestion de leur habitat.* ».

A la différence assez nette avec le cas belge ; Habitat et Participation et Habitat et Humanisme Belgique distinguent très clairement ces deux dispositifs. Ainsi selon Benoît DEBUIGNE, « *En Belgique, le terme "habitat groupé solidaire" a été inventé par Habitat et Participation il y a quelque temps car on était fortement interpellé par des associations et des publics qui souhaitaient vivre en habitat groupé mais qui n'avait ni moyen financier ni moyen culturel ou physique. On a voulu clairement différencier donc l'habitat groupé que vous vous appelez en France soit comme ça soit habitat participatif, et donc on a voulu différencier ça avec "l'habitat groupé solidaire". Donc distinguer l'autopromotion avec des citoyens qui s'associent et le projet collectif dessus. En caricaturant un peu, on a voulu différencier l'habitat groupé bobo-bio etc. sur lesquels on a des moyens culturels et financiers pour pouvoir produire son habitat, d'un projet où il faut en concordance et avec les publics produire cet habitat : où il est nécessaire d'avoir une aide.* »

La différence majeure est donc cette question d'accès, selon notre enquêtée spécialiste en sociologie urbaine et de l'habitat , Sabine Besson, « *Si les expériences observées [sur l'habitat participatif] permettent clairement de dépasser les aspirations individuelles et de renforcer l'implication collective des citoyens dans la production de la ville, le « coût social » qu'elles impliquent, en termes de ressources culturelles, d'engagement et de temps, pose la question du rôle des institutions et de leur capacité à accompagner ces initiatives et/ou à en assurer l'égalité d'accès* »<sup>63</sup>. Elle nous confirmera lors de notre entretien qu'à ce jour il est encore très difficile de trouver des formes d'habitat participatif qui incluent des publics fragilisés [au sens de ce mémoire].

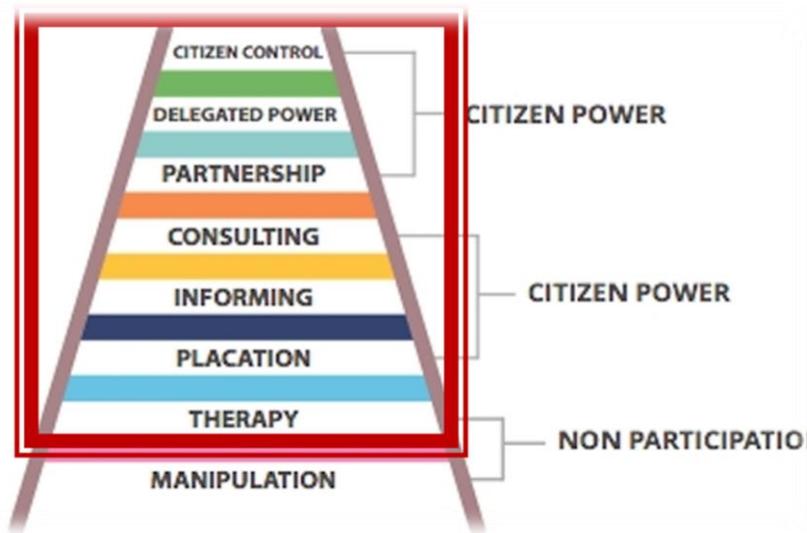
Force est de constater donc que l'habitat participatif reste cantonné à un public relativement homogène qui peut s'investir dans des projets à forts coûts sociaux ou/et à coût économique encore

---

<sup>63</sup> BRESSON Sabrina, L'habitat participatif en France : une alternative sociale à la « crise » ? Il Cohousing in Francia : un'alternativa sociale alla 'crisi'?

trop important.

L'habitat groupé solidaire reste cependant marquée par cette notion de participation.



*Figure 8 - "A ladder of Citizen Participation", Journal of the American Institute of Planners, Vol.35, 1969, p;216.*

Mais la participation des personnes au sein de nombreux projets d'habitat participatif nécessite que celles-ci puissent s'impliquer dans les étapes du processus, hors les publics les plus affaiblis ne peuvent s'engager à participer à chaque phase du projet (conception – élaboration - gestion etc.). Ceci vient alors questionner la question du droit à la non-participation : pouvoir être pris en charge pour pouvoir « remonter la pente » tout en ne supprimant pas la marge de manœuvre décisionnelle dans le projet de vie en communauté de ces publics. La frontière entre habitat participatif et habitat groupé solidaire continue à se dessiner également sur ces enjeux : permettre la participation au vu des capacités de chacun, ne pas bannir le droit à la non-participation sur certains pans d'action et prôner l'autonomie collective.

Cette participation est alors dirigée vers la création de lien social, d'actions solidaires, de valorisation des compétences de chacun, et vers la co-construction de solutions face aux problèmes du quotidien des individus. Il s'agit ainsi de toutes formes de participation qui n'entraînent pas de lourds coûts sociaux mais qui est gage d'une volonté de vivre ensemble, de respect et de solidarité.

Malgré ces différences, il reste indéniable que la reconnaissance de l'habitat groupé solidaire dépend de nos jours de celle de l'habitat participatif. L'internalisation des acteurs traditionnels semblent plus envisageable par le biais de cette alternative d'habitat. Ceci est notamment le fruit du fait que le processus de reconnaissance de l'économie sociale et solidaire reste cantonné à des outils permettant le ruissellement des politiques publiques, celle-ci n'a pas encore trouvé sa marque de

représentation politique, de structuration, pour avoir des effets beaucoup plus vastes sur les publics et les territoires.

Ainsi, la reconnaissance de l'habitat groupé solidaire sous le prisme de l'habitat participatif s'est déclinée notamment par le biais de loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), de 2014, permettant de faciliter le travail en coopération en donnant un statut juridique à l'habitat participatif via notamment l'autorisation des locations coopératives, jusque-là interdite depuis la loi Chalandon de 1971. Cette reconnaissance a donc permis de légiférer sur les modalités de partenariats entre acteurs traditionnels et porteurs de projets d'habitat participatif. Elle donne l'obligation aux collectifs de choisir entre deux statuts : la coopérative d'habitants (condition de fonctionnement, de retrait d'associés, de donation des parts de la société, modalités de mise en location de logements construits, etc.) et l'autopromotion.

Ces projets se multiplient sur les territoires, notamment à travers de nouveaux partenariats avec les bailleurs sociaux ; ces derniers sont aussi une preuve de la reconnaissance de l'habitat participatif. Cette coopération amène plusieurs avantages au projet: un accès au foncier moins cher, le fait de pouvoir bénéficier des plafonds de ressources avantageux (PLAI, PLUS, PLS<sup>64</sup>) – de crédibiliser et assurer le projet - et de permettre un équilibrage de peuplement par la mixité fonctionnelle et sociale permise.

L'enjeu de l'élaboration d'une mixité choisie et non subie est aussi au cœur des projets entre collectif et bailleur. Bruno Parasot, dans une approche sociale des formes d'habitat participatif affirme que « *la diversité sociale renvoie à la mixité sociale et générationnelle. Il s'agit d'associer des personnes issues de classes sociales différentes, de diverses origines, d'âges différents, ayant des handicaps ou non [et que] la vie de l'immeuble gagne à promouvoir cette diversité : les échanges sont plus riches, les rencontres plus inédites.* ».

Enfin, les bailleurs sociaux voient dans ces formes d'habitat le moyen d'impliquer les individus afin qu'ils puissent s'approprier leur habitat. Ils contribuent également à renouer des relations plus vertueuses avec leurs locataires.

Enfin, la reconnaissance de l'habitat participatif des collectivités émerge aussi fortement. A l'image des métropoles qui commencent à s'y atteler. Si elles s'investissent dans le champ de l'habitat participatif, c'est avant tout dans le but d'encourager les montages avec les bailleurs sociaux afin que

---

<sup>64</sup> Cf. Introduction

ces formes d'habitat ne deviennent pas un outil de "régénération par la culture" et de gentrification à travers les coûts sociaux importants que ces formes de projets entraînent. Ces coûts pouvant amener à l'exclusion de ce marché et donc, à fortiori, de la ville les personnes les plus fragilisées. Cet objectif vient donc enrichir la politique métropolitaine de mixité sociale.

Ainsi le soutien au processus de mise en place d'un habitat participatif social peut s'opérer sur différents aspects.

- Financier tout d'abord, les métropoles peuvent assurer une décote sur foncier métropolitain, à Bordeaux métropole, par exemple, celle-ci peut aller jusqu'à 20%.
- Technique, ensuite, avec une aide à l'ingénierie : les métropoles à l'image toujours de Bordeaux métropole, par exemple, peuvent prendre en charge 50% du coût de la prestation et solliciter un chargé de mission, dédié à cette question.
- Foncier pour certaines : Nantes Métropole, par exemple, réserve des terrains pour accueillir des programmes d'habitat participatif et, à travers une maison du logement, propose un accompagnement de ces types de projets. Cette métropole est très engagée dans cette démarche, comme elle le souligne ici : « *Selon leur importance, les programmes pourront aussi intégrer un volet locatif social, en location-accession via le PSLA et des logements en accession libre. Pour garantir l'atteinte de notre objectif de mixité sociale et d'une offre accessible aux ménages sous conditions de ressources de logement abordable, Nantes Métropole s'appuiera sur le savoir-faire des opérateurs (coopératives, bailleurs sociaux) et leur capacité à mobiliser l'assistance à maîtrise d'ouvrage nécessaire pour accompagner les collectifs constitués* »<sup>65</sup>.

Mais l'implication des collectivités et leur volontarisme doivent rester cantonnés aux projets à finalité publique, et se tourner vers des objectifs de durabilité, de défense des valeurs démocratiques et de rééquilibrage des territoires. Ces projets doivent donc accueillir des profils sociaux variés : veiller à une mixité – et donc veiller à inclure des publics fragilisés – pour une mixité sociale effective.

L'habitat participatif sera donc notre sujet lorsqu'il fait l'objet d'un fort aspect solidaire et inclusif ; lorsque son « approche sociale » est assumée et effective, donc.

---

<sup>65</sup> Intervention de Pascale Chiron au conseil métropolitain de Nantes Métropole, 26 février 2016

---

*« La diversité sociale renvoie à la mixité sociale et générationnelle. Il s'agit d'associer des personnes issues de classes sociales différentes, de diverses origines, d'âges différents, ayant des handicaps ou non » et que la vie de l'immeuble gagne à promouvoir cette diversité : les échanges sont plus riches, les rencontres plus inédites. », Pasote B.*

---

## ***PARTIE II. L’habitat groupé solidaire : des formes de coopération et des ancrages spécifiques pour des projets aux finalités qui se rejoignent***

---

### **I. Vers une comparaison internationale des processus d’institutionnalisation des formes d’habitat groupé solidaire**

#### **A. De la mobilisation collective et l’institutionnalisation : enjeux et dynamiques des logiques empowerment à l’international**

A l’échelle internationale, les acteurs classiques de l’habitat et le secteur militant ont réussi à aménager certaines fenêtres du côté du secteur de l’économie sociale et solidaire, et de l’habitat groupé solidaire, nous allons tenter ici de cerner lesquelles.

Tout d’abord, il paraît essentiel de savoir que ces formes d’habitat sont par essence issues de logiques de l’*empowerment*; de logiques militantes qui s’appuient sur des réseaux liés à l’économie sociale, ou de l’économie sociale et solidaire. C’est particulièrement la force et la forme que prend l’organisation militante dans chaque pays qui participe à l’institutionnalisation du modèle de l’habitat groupé solidaire. De nombreux travaux issus des domaines universitaires et relayés sur la scène internationale, par exemple par la Chair Internationale Habitat Coopératif et Coopérations Sociales (*Charecoop*), témoigne que des projets d’habitat groupé solidaire se diffusent et obtiennent des résultats, voire une certaine reconnaissance institutionnelle.

Au Brésil, par exemple, il existe une importante culture de la participation citoyenne, nous l’avons notamment vu dans notre précédent mémoire avec le Mouvement des Sans Terre (MST), en nous penchant sur la force organisationnelle des mobilisations collectives. Danièle DEMOUSTIER, nous dira d’ailleurs, qu’au Brésil, « *les expérimentations et innovations sociales sont toujours très vites politisées* ». Concernant le secteur de l’habitat, nous pouvons retrouver le Mouvement de Luttés pour le Logement : ce dernier milite pour une articulation au niveau national des luttes locales concernant l’accès au logement des plus fragilisés. Les actions collectives entreprises sont principalement l’occupation d’immeuble, la mobilisation contre les expulsions, et un travail de lobbying auprès de l’Etat. Leurs actions ont permis la régularisation de certaines situations et la reconnaissance du secteur

de l'habitat alternatif. Beaucoup de pratiques en faveur d'un logement adapté pour tous sont encore néanmoins fortement réprimées par les institutions.

En Uruguay, il existe depuis plus de 50 ans<sup>66</sup> des politiques publiques autour de l'autogestion<sup>67</sup> dans le champ de l'habitat. Celles-ci sont le fruit de nombreuses et fortes mobilisations collectives au début des années 60 pour le droit à un logement digne.

Il semble pertinent de prendre l'exemple de la mise en place de la politique publique instituant officiellement les coopératives par aide mutuelle comme organisation d'utilité publique.

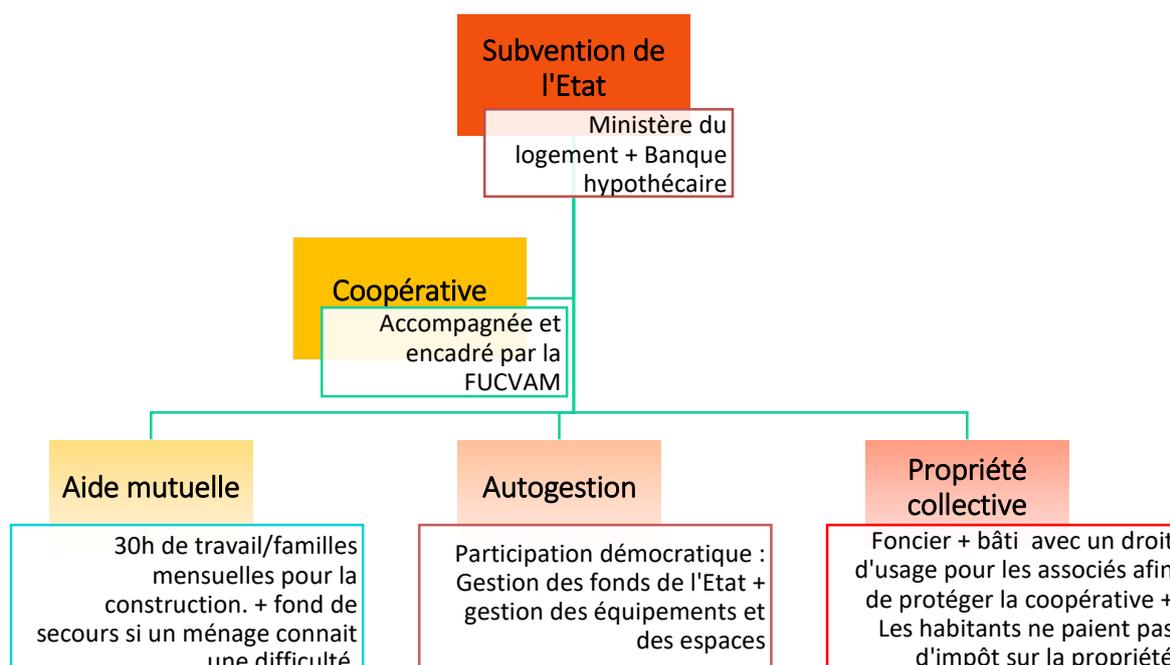


Figure 8 - Coopératives et Logement social en Uruguay, AUTEUR, 2017.

Ces coopératives sont accompagnées par la *Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua* : Fédération Uruguayenne des Coopératives de Logement par Aide Mutuelle (FUCVAM), et peuvent regrouper des individus de classes moyennes, fragilisées voir des publics très fragilisés par leur situation personnelle (Familles monoparentales, jeunes, personnes âgées etc.) ou par leur habitat (insalubrité, trop petit...)

Il existe en Uruguay plus de 500 coopératives ; la subvention de l'Etat représente actuellement plus de

<sup>66</sup> D'après les coopératives de logement par entraide uruguayennes : un modèle pour l'Amérique latine et une alternative concrète pour la production solidaire des villes

<sup>67</sup> Loi nationale pour l'élaboration d'un financement des coopératives d'autogestion et d'entraide par la banque hypothécaire uruguayenne et le ministère du logement (loi n°13728)

40% du budget du ministère du logement.

L'association Habicoop va d'ailleurs lancer un partenariat avec la FUCVAM, après des relations entretenues depuis 2005.

---

*Il me semble que le système de financement [des coopératives uruguayennes] est intéressant à étudier. Pour le moment en France il n'existe pas d'aides publiques spécifiques au financement de l'habitat non spéculatif privé. En effet, il me semble que les modalités de remboursement des prêts varient selon les revenus des familles ce qui permet une grande mixité sociale dans ces coopératives ». Habicoop, entretien 2017.*

---

	<b>COOPERATIVE DE LOGEMENTS DE PROPRIETAIRES (PROPIETARIOS)</b>	<b>COOPERATIVE DE LOGEMENTS D'USAGERS USUFRUITIERS (USUARIOS)</b>
<b>FONCIER + BATI</b>	prévoit in fine une accession à la propriété	propriété collective de la coopérative - droit d'usufruit et de jouissance
<b>MONTAGE FINANCIER DU PROJET</b>	Prêt de l'Etat et garanties assurantielles propres à la construction de logements	Prêt de l'Etat et garanties assurantielles propres à la construction de logements. Epargne préalable ( <i>ahorro previo</i> ) : 15% du total du coût de la production du logement. Ou Auto construction et entraide ( <i>ayuda mutua</i> ), participation des sociétaires à la construction collective = 15% du coût total du logement ;
<b>ACCOMPAGNEMENT TECHNIQUE</b>	Institut technique (Instituto de Asistencia Técnica)	
<b>GESTION</b>	Assemblée générale de la coopérative : un membre = une voix ; Un organe exécutif de la coopérative (renouvelé tous les 2ans) Des commissions (trésorerie, etc.)	

Tableau 2 - AUTEUR, 2017. Source : *Quelle coopération internationale des mouvements de coopératives de logement en Uruguay?*, Marta Solanas Domínguez, 2010.

Retournons à présent en Europe, beaucoup d'études traitent déjà de l'habitat groupé solidaire par le biais de l'habitat participatif dans les différents pays de l'union.

Ces projets sont liés pour la plupart aux problèmes européens liés aux constats de mal-logement. Par exemple, la chargée de projet d'Habitat et Humanisme Belgique en fait un bilan : « *La situation des*

publics fragilisés en Belgique est très difficile, il manque 100.000 logements à vocation sociale en Belgique. L'attente moyenne chez nos partenaires, les agences immobilières sociales, est de 58 mois (presque 5 ans). Dans l'attente, les familles sont mal logées (logements insalubres, surpeuplé, trop cher, marchand de sommeil, etc). »

Sabrine Besson et Anne Labit mènent une étude actuelle sur l'habitat participatif en Europe. Leurs recherches, toujours en cours, s'appuient sur différents constats. Celui d'abord que ce formes alternatifs d'habitat recours à différents concepts [cf.tableau-annexe]; de plus la recherche est beaucoup plus active et dense que l'application effective par la mise en place de projet.

	French	English	German	Dutch	Spanish
CO	Habitat groupé Habitat partagé Cohabitat Coopérative d'habitants Habitat communautaire	Cohousing Housing coop Intentional communities	Wohn-gemeinschaft Genossen-schaften Wohngruppe (für Senioren)	Samenhuizen (flamand) Woongroepen (voor ouderen) Collectief particulier opdrachtgeverschap	Viviendas cooperativas
AUTO	Habitat participatif Habitat autogéré Auto-promotion Auto-construction	Self-help housing Self-managed housing Squat	Baugruppe Hausbesetzer	Zelfbeheer Bouwen in eigen beheer Kraken	Autogestionada Okupa
ECO	Squat Ecohabitat Ecovillages Ecoquartiers	Ecohabitat Eco-village Eco-district	Ökodorf	Eco-dorp	Ecobarrio

Tableau - Le développement de l'habitat groupé en Europe, Sabine Besson et Anne Labit, 2017

Cependant elle constate que l'atmosphère actuelle est propice au développement des formes de projets d'habitat participatif (développement durable, engouement pour la démocratie participative etc) et à l'ouverture vers d'autres publics à travers le développement de nouvelles formes de partenariats et d'innovation (sociales, organisationnelles et juridiques etc.). Le phénomène est particulièrement traité sous l'angle intergénérationnel (fortement développé en Allemagne



Figure - Le développement de l'habitat groupé en Europe, Sabine Besson et Anne Labit, 2017.

par exemple) ou sur celui de l'écologie. Au sens même de celui donné à l'habitat groupé solidaire définit dans ce mémoire, les recherches sont encore peu développées, et peut être que la Belgique reste pour l'instant l'un des seuls pays réellement actifs sur ce type d'habitat groupé solidaire, du moins sur ces types de publics visés.

Prenons par exemple l'ASBL Habitat et Participation. Selon Benoît Debuigne, l'organisation a environ 150 projets d'habitat solidaire existants, seulement sur la partie francophone. Ces projets sont de tous types et les publics sont variés : personnes âgées, personnes handicapées physiques, personnes handicapées mentales, ex-détenus, personnes isolées, sans-domiciles fixes, familles monoparentales etc. Créé il y a 35 ans, par la Faculté d'Architecture de l'Université Catholique de Louvain-la-Neuve, c'est en 2005 que l'organisme commence à être subventionné par l'Etat (le Ministère du logement), suite à une forte demande citoyenne.

*« On recevait tellement de coups de téléphone de personnes intéressées par l'habitat groupé solidaire, que nous-mêmes on a fait la démarche auprès du Ministre du Logement en demandant une subvention pour pouvoir accompagner ces personnes dans leur démarche, et donc d'avoir un accompagnement gratuit, puisqu'on ne voulait pas que ce soit accessible à des gens qui en ont les moyens. Donc c'est pour ça qu'en 2005, mais ça va faire presque 12 ans, qu'on a la possibilité d'accompagner des groupes porteurs, des associations, des acteurs publics dans leur démarche d'organisation d'habitat groupé quoi. »*

Autres exemples de l'institutionnalisation de ces formes de projet en Belgique, celui des Community Land Trust (CLT)<sup>68</sup>. Ce modèle importé des Etats-Unis permet qu'un projet d'habitat groupé soit inclus dans une politique sociale durable. Le premier Community Land Trust fut créé en 2012 en Belgique, notamment après la mobilisation de diverses associations de la région bruxelloise et la création d'une plate-forme Community Land Trust afin de permettre son institutionnalisation. Le statut législatif de ces organisations les définit comme telles : *« une organisation sans but lucratif destinée à acquérir et gérer du sol en propriété, dans le but d'améliorer les intérêts sociaux, économiques et environnementaux d'une communauté locale. Le CLT met le foncier à disposition pour l'acquisition (ou la location) de logements accessibles pour des familles à faible revenu et pour d'autres usages (services, activités, espaces collectifs, ...). Par un démembrement de la propriété du sol et du bâti et une formule limitant le prix de revente du bâti, le CLT garantit l'accessibilité à long terme du foncier et du bâti. Le CLT est géré démocratiquement et équitablement par les détenteurs des droits d'usage, des représentants des quartiers où il agit, et des représentants des pouvoirs publics »*<sup>69</sup>. Sur le territoire bruxellois, les CLT permettent notamment de lutter contre la spéculation immobilière. Afin de faire connaître ce dispositif et de le vulgariser, l'association Habitat et Participation agit activement.

---

<sup>68</sup> Nous tenterons par ailleurs de mettre en parallèle ce dispositif avec de nouveaux mécanismes législatifs enclenchés il y a peu en France dans la troisième partie de ce mémoire.

<sup>69</sup> In wat meer woorden, Klik hier voor Nederlands URL : <https://communitylandtrust.wordpress.com>.

## B. Le positionnement de la France : une reconnaissance encore limitée cantonnée à quelques formes d'habiter pas toujours inclusives

*« C'est par une reconquête collective de l'acte de construire que prendra à nouveau corps cette "commune", espace de co-construction. En co-mains, nous devons soutenir ce qui émerge, consolider les installations avec ceux qui vivent là enfin considérés comme sujets de plein droit, occuper le territoire et, ce faisant, le devenir »<sup>70</sup>.*

En la faisant réagir sur le contexte sud-américain, Danièle DEMOUSTIER – spécialiste de l'économie sociale et solidaire - nous avait aussi expliqué que le secteur de l'ESS restait encore en France maintenu aux champs de l'expérimentation, et n'arrive donc pas à s'institutionnaliser : « À force de vouloir tout casser" on perd de l'ampleur, de la force du message politique et de la mobilisation [... ] ; ils [le Mouvement des Sans Terre] ont bien tenu les deux rôles, le rôle politique d'un mouvement social revendicatif mobilisant des actions, et puis dès que les actions donnaient quelque chose, une expérimentation, on les concrétise, on ne les laisse pas partir, on les organise, on les structure ». Thierry Jantet, le président du Forum International des Dirigeants de l'Économie Sociale et Solidaire et des Rencontres du Mont-Blanc<sup>71</sup> confirme qu'à ce jour « l'économie sociale n'a pas été capable de faire valoir son projet sur le plan politique, terrain sur lequel elle s'est neutralisée à force d'être neutre ». Ainsi, ces projets politiques et sociaux doivent se renforcer et se développer entre acteurs de l'ESS et ne peuvent omettre d'intégrer les échelles territoriales à leur projet. L'enjeu d'entreprendre ces démarches en co-construction et de manière transversale, est fondamental, mais encore faut-il que les fenêtres d'opportunités s'ouvrent et que les secteurs, et notamment celui de l'habitat, comprennent que ces formes de projets peuvent apporter des solutions aux maux contemporains des territoires.

Comme nous avons pu le voir, il est vrai que des formes d'habitats alternatifs pouvant être considérés comme de l'habitat groupé solidaire quand leur finalités et objectifs s'y confèrent existent. Ces derniers se sont institutionnalisés, il y a peu. Ainsi, l'écriture de l'article L200-1 CCH, portant sur les coopératives<sup>72</sup>, témoigne de la reconnaissance législative des démarches participatives dans l'habitat. Cette reconnaissance est due à une mobilisation politique des habitants, fruit de révoltes en tout genre tournées principalement vers la promotion de valeurs liées au développement durable et

---

<sup>70</sup> Thiery Sébastien, « La lutte des places. Où construire en commun ? », *Multitudes*, 2/2011 (n° 45), p. 149-153.

<sup>71</sup> T.JANTET, L'économie sociale, une alternative au capitalisme, Economica, 2008, 80 pages.

<sup>72</sup> Loi ALUR

l'émancipation urbaine de la société. Notre interlocutrice d'Habitat et Humanisme souligne également que la dynamique actuelle est la suivante : « *La société civile est progressivement en train de se mobiliser pour trouver ses propres solutions/innovations. Cela passe par une sensibilisation de chacun. L'Etat ne répondant pas de manière satisfaisante aux besoins en logement.* ». Lors de l'analyse de nos questionnaires, beaucoup de messages militants – engagés dans l'action vers la lutte des maux contemporains – ont été constatés, prenons l'exemple de l'un de nos enquêtés – porteur de projet de la Ravigote – qui affirme que leur volonté à travers ce projet était le « *refus de la fatalité de solitude et d'isolement, mais aussi des burn-out professionnels* »<sup>73</sup>.

Ces initiatives tentent de se structurer à travers des réseaux, à l'image de la Coordination Nationale des Associations de l'Habitat Participatif, membre du réseau des acteurs de l'habitat. Ce réseau national permet de rassembler les acteurs de la mouvance de l'habitat alternatif et tente de regrouper les expériences et de suivre les innovations territoriales. L'élaboration du Livre Blanc de l'habitat participatif en est sa principale œuvre. Le graphique ci-joint montre les principales valeurs de ce mouvement.

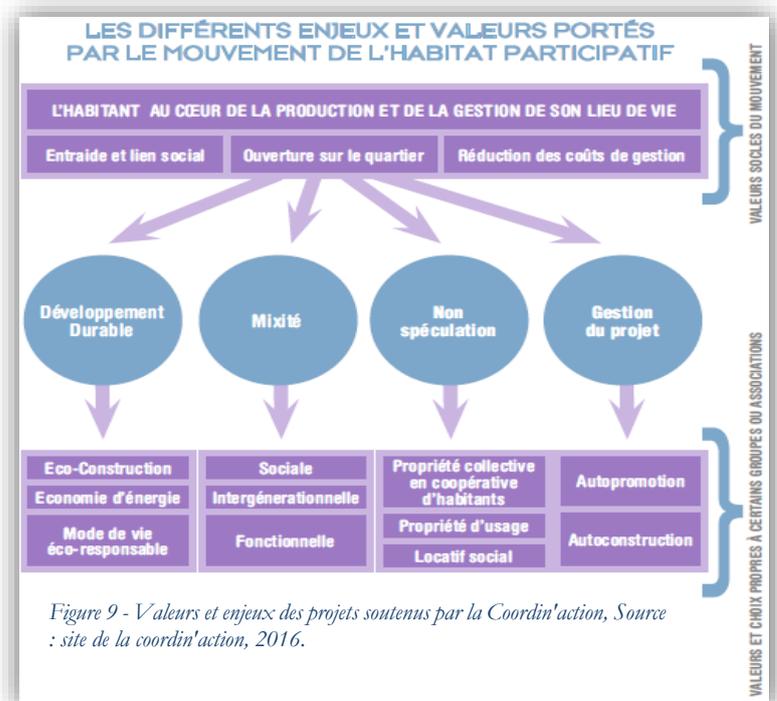


Figure 9 - Valeurs et enjeux des projets soutenus par la Coordin'action, Source : site de la coordin'action, 2016.

<sup>73</sup> Cf. Benchmarking

Outre ces réseaux, la reconnaissance en France de l'habitat groupé solidaire semble passer par la reconnaissance des résultats apportés par les projets d'habitat intergénérationnels et habitat participatif, alternatives qui semblent être légitimés par un grand large panel d'acteur institutionnel et public.

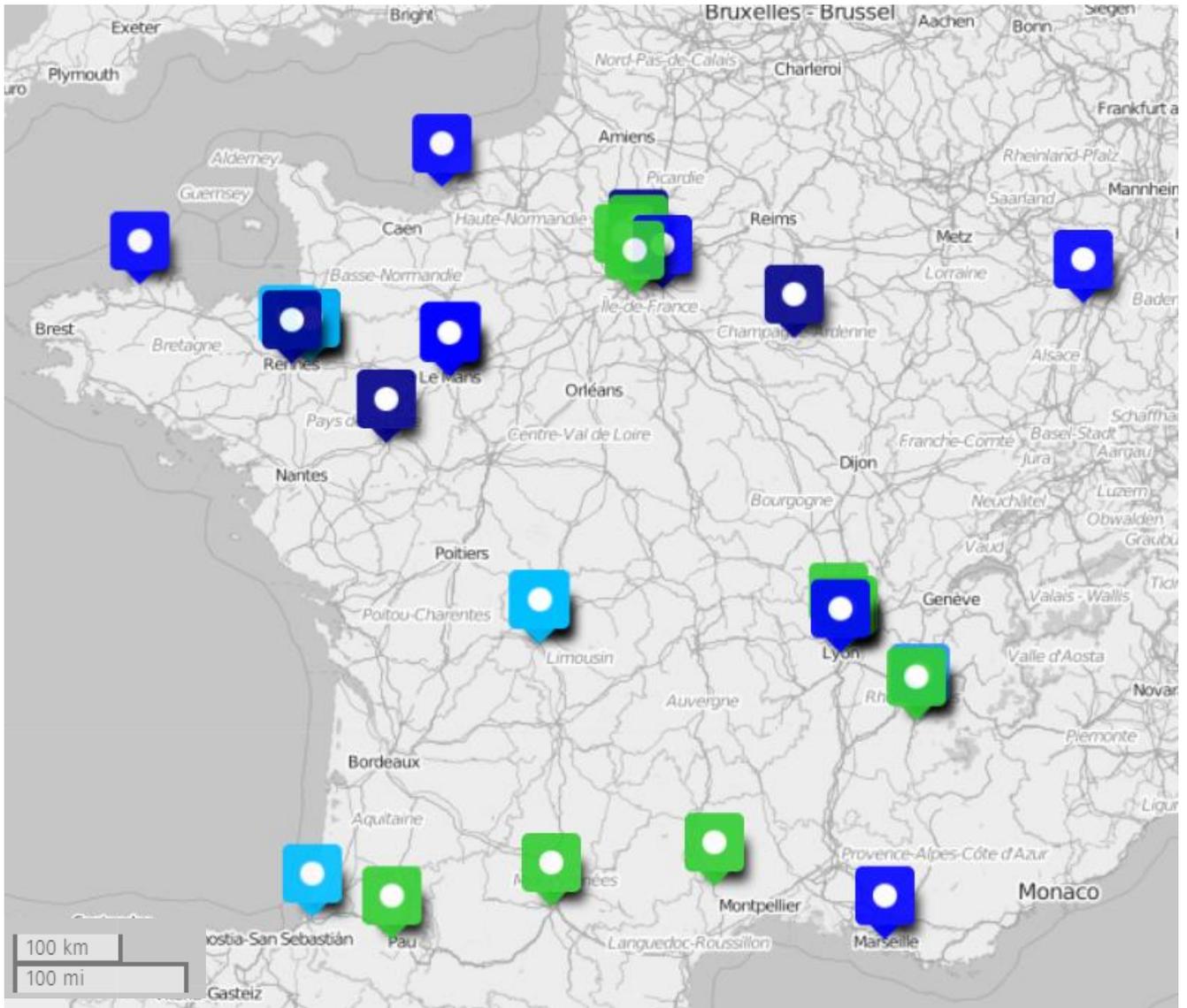


Au travers des deux prochaines sous-parties, nous avons effectué un benchmarking<sup>74</sup> des projets liés à l'habitat groupé solidaire en France, afin d'en analyser les différences et convergences, mais aussi les partenariats. Il a été choisi des projets variés, aux montages partenariaux différents. Il ne s'agit pas d'un benchmarking exhaustif, de plus, la faiblesse du nombre de projets ne permettent pas une analyse extrêmement poussée. Chaque projet à sa propre identité mais converge dans la définition de l'habitat groupé solidaire, qui rappelons-le, sont des habitats alternatifs basé sur un projet collectif commun de solidarité financière et/ou sociale permettant l'accès des personnes fragilisées à un habiter autrement.

---

<sup>74</sup> Cf. Tableau Annexe.

## Habitat groupé social et solidaire : une comparaison des projets en France



Cartographie 3- Benchmarking, AUTEUR, 2017

### Structures porteuses

-  Organisme de l'ESS  
(hors coopératives d'habitants)
-  Collectivité
-  Coopératives ou/et  
Bailleurs sociaux

## II. Le processus de mis en place d'un projet d'habitat groupé social et solidaire aux prismes des acteurs

### A. Du lanceur d'alerte au porteur de projet d'habitat groupé solidaire

Pour qu'un projet puisse voir le jour et puisse être mis sur agenda, il est essentiel qu'un problème, un constat, dit « privé » puisse se transformer en un problème public par une formulation de solutions possibles. Voici ce qui, dans notre recherche, peut être défini comme étant le rôle des lanceurs d'alerte. Pour que sa reformulation puisse devenir publique, dans les projets d'économie sociale et solidaire, le "problème privé" doit passer par le biais de l'expression d'une finalité sociale collective. Ainsi interviennent les bailleurs sociaux ou les associations de l'ESS (issues d'un collectif de citoyen ou non), venant se tenir garant de cette solidarité par l'incorporation d'une certaine dimension de mixité et/ou solidarité au projet. Notre interlocutrice d'Habitat et Humanisme en Belgique soutient que *« souvent on a eu une association qui a vu les limites de l'offre traditionnelle et qui se dit "selon moi la maison de repos ne répond pas à cette personne", elle est encore autonome, encore valide, mais besoin d'un cadre solidaire et d'entraide, autonome mais souffre de solitude etc. »*.

Le lanceur d'alerte doit se montrer solide afin d'avoir une réelle emprise sur les effets d'inclusion de personnes en difficultés, car la problématique de la participation est complexe, notamment dans l'étape d'élaboration des projets. En effet, s'il souhaite devenir porteur de projet, le lanceur d'alerte doit posséder certaines ressources socio-culturelles importantes.

Si ces coûts socio-culturels sont trop forts pour le groupe lanceur d'alerte (bénéficiaires de l'habitat ou non), il peut céder la main à un porteur de projet plus qualifié ou être accompagné pour co-piloter son projet. Ainsi, un projet d'habitat groupé solidaire peut être à la charge de plusieurs porteurs de projet (c'est le cas par exemple de l'habitat Graines de Bitume<sup>75</sup> ou encore de la résidence du CAIRN<sup>76</sup>). De ce fait, les porteurs de projet peuvent être des collectifs d'habitants, des bailleurs sociaux et des collectivités. Ils peuvent également émaner d'institutions socio-médicales et d'insertion (ex : UHRAJ, Foyer,...), mais aussi d'organismes de l'économie sociale et solidaire (Habitat et Humanisme, Fondation de France, Familles solidaires etc.).

---

<sup>75</sup> Pilotage : laa SAS (Société par Actions simplifiées à capital variable) Graine de bitume + le bailleur social PLURALIS

<sup>76</sup> Pilotage : associations Habitat Jeunes Pau Pyrénées et Vivre en Ville

Les bailleurs sociaux se retrouvent de plus en plus membres initiateurs et collaborateurs de ces formes de projets et outils de mixité sociale. L'avantage de cette implication est pour les coopératives tout d'abord financier, en effet l'accès à un foncier moins cher est permis par les plafonds de ressources (PLAI, PLUS, PLS). Mais aussi en termes de crédibilité, permise grâce à l'expertise des bailleurs sociaux. Les projets de la SCIC Habitats solidaires<sup>77</sup> comme le projet « Maison Pierre Larousse » en est un bon exemple. Enfin, les projets impulsés ou co-construits avec les bailleurs sociaux permettent également de rassurer la collectivité territoriale ; en effet, par exemple, si le collectif se disloque, l'organisme peut poursuivre la construction et se porter comme garant et gestionnaire.

Les collectifs d'habitants, sont généralement des collectifs « avertis » qui peuvent se différencier par leur capital économique, avec des ménages éligibles au logement social mais qui généralement se regroupent par leur capital culturel (niveau de diplôme assez élevés etc.) et social (engagement et réseaux militants, liés à l'ESS etc.). Ces groupes sollicitent ainsi les bailleurs pour tenter d'élaborer des montages de projet. Ces projets émanant de collectifs et/ou de bailleurs sociaux sont d'après S.BRESSON « *des projets qui ne génèrent pas généralement de mixité sociale ou ce que les anglo-saxons appelleraient de l'inclusion sociale* ».

Les projets d'habitat groupé solidaire émanant de collectivités sont encore très peu sur le territoire français. La ville de Montreuil est l'une des principales collectivités qui co-construit des projets d'habitat groupé solidaire, projets pouvant rentrer également dans leur opération d'aménagement à l'instar de Zones d'Aménagement Concertées (ex : la ZAC du Nouveau Quartier Urbain des Hauts de Montreuil avec un projet, la ZAC Boissière-Accacia, avec deux projets prévus) mais leur projet phare reste celui des Nouveaux Centenaires (habitat groupé de migrants). Autre exemple de collectivités-initiatrices, Rennes métropole qui finance en grande partie le dispositif des maisons Helena, dispositifs issus de partenariats entre le conseil municipal, le Centre Communal d'Action Sociale et l'ADMR.

Les agences immobilières sociales et promoteurs sociaux, comme Habitat et Humanisme ou encore le CPA-CPS, s'inscrivent également à l'initiative de projet d'habitat groupé solidaire, même si cette inscription reste encore du champ expérimentale dans certains territoires, comme nous l'a indiqué notre interrogé d'Habitat et Humanisme (en Gironde par exemple, l'organisme ne possède pour l'instant qu'une pension de famille). Ces organismes se structurent et développent leur compétence en matière de maîtrise d'ouvrage d'habitat groupé solidaire, notamment. Pour illustrer cette forme d'initiative prenons l'exemple du projet du CUB pour « Comme Un Baobab », à Montreuil.

---

<sup>77</sup> Dispose des agréments de maîtrise d'ouvrage d'insertion.

Le maître d'ouvrage est le CPA-CPS accompagné de l'association Habitat et Humanisme. Il s'agit d'un habitat groupé solidaire mixant l'accession libre à l'habitat social (en accession et en insertion). Le projet intègre également deux logements sociaux gérés par l'association Habitat et Humanisme accueillant des ménages fragilisés, mais également un logement intergénérationnel.

Enfin, certaines structures de l'ESS comme les coopératives, peuvent être à la fois lanceur d'alerte et porteur de projet, c'est le cas du COL, d'Habitats solidaires ou encore d'Habicoop. On peut citer encore également Habitat et Humanisme qui à travers ses agence immobilière à vocation sociale (permettant le rapprochement entre l'offre et la demande) et sa foncière (permettant d'assurer un rôle de maître d'ouvrage à travers la construction, l'acquisition et la rénovation de logements) peut être à la fois initiateur, porteur et maître d'œuvre d'un habitat groupé solidaire.

Ainsi, le lanceur d'alerte et le porteur de projet peuvent être des entités différentes, ceci dépend notamment de la solidité du lanceur d'alerte et des outils pouvant être mobilisés par ce dernier. Passer d'une logique de constat d'un problème privé à une logique de projet nécessite également, pour les projets d'habitat groupé solidaire, la mise en place de partenariats mais également d'accompagnement en amont, lors du projet et en aval de celui-ci.

## **B. Les accompagnements spécialisés produits par le champ de l'ESS : un panel de compétences mobilisées**

*« Une des clés c'est l'accompagnement, ça l'est pour tout projet, pour que toutes les personnes puissent se l'approprier »*

Debuigne B.

Plusieurs structures de l'ESS se développent sur le territoire national afin de soutenir ces types de projet d'habitat alternatif. Certaines structures sont spécifiques à l'habitat participatif classique, d'autres plus ouvertes et engagées dans des démarches d'habitat groupé solidaire. Elles tentent d'apporter leur soutien aux travers différentes étapes de la réalisation de ce type de projet. Tout d'abord dans la phase amont (du rayonnement des modes alternatifs d'habitat à l'élaboration d'un programme prévisionnel), mais également lors du projet (de la mobilisation de leur réseau au montage technique du projet), et certaines ouvrent également leurs démarches dans une phase aval (à travers

l'accompagnement spécialisé de certains habitants ou la mise en place d'un accompagnement du collectif pour permettre une gestion durable).

Tout d'abord, penchons-nous sur les dispositifs d'accompagnement en amont du projet, primordial pour ouvrir l'accès à ces formes d'habitats alternatifs et donc générer des habitats fondamentalement solidaires.

Les structures de l'ESS vont intervenir tout d'abord sur le développement de la connaissance des habitants sur les principes, objectifs, opportunités et modalités d'accès des projets d'habitats alternatifs et notamment d'habitat groupé solidaire. Des campagnes de sensibilisation, des ateliers d'information, des visites d'habitats alternatifs avec des habitants etc. sont mis en place par les acteurs-accompagnateurs et spécialistes de l'habitat alternatif. Notre interrogé, co-responsable de la structure Habicoop insistera sur l'importance du développement de cet accompagnement en amont du projet « *Pour incorporer les publics fragilisés il y a beaucoup de pédagogie à faire encore, beaucoup de réunions à faire pour toucher le plus large de monde possible.* ».

Le soutien des structures peut également se faire pour la formation du collectif. En effet, dans ces projets, rien ne s'impose mais tout peut s'amener. Ainsi, par exemple, sous l'impulsion de la municipalité de Bayonne et suite à une collaboration avec le COL, a été mis en place le projet d'habitat alternatif Terra Arte. Un processus d'accompagnement dès la phase amont du projet a également été mis en place avec une association nommée Actions, Études et Recherches sur l'Architecture (AERA), afin de constituer un processus de programmation participative (sensibilisation – information – choix des valeurs défendues etc.) L'organisme REGAIN, chargé de promouvoir l'Habitat participatif dans la Région Provence-Alpes-Côte-D'azur a également mis en place, depuis peu, une plate-forme web permettant de rapprocher les individus intéressés par les dispositifs d'habitats alternatifs, et de connaître les différents projets sur leur territoire pour s'y associer. Ceci devrait permettre à fortiori, d'augmenter le nombre de groupe-projet locaux. Ces plateformes d'annonces ont montré leur utilité par l'expression des collectifs dans nos questionnaires, par exemple le représentant du projet la Graines de Bitume nous a déclaré que « *le groupe s'est constitué à partir d'une annonce sur un site local d'économie sociale et solidaire qui nous a servi pendant quelques années lors des abandons des ménages* ».

Lors du montage des projets d'habitat groupé solidaire, l'accompagnement est indispensable, un accompagnement au montage juridique mais aussi au montage financier, afin que le domaine de l'habitat puisse devenir un champ accessible à tous. En effet, les structures de l'ESS déploient leur

action afin de pallier aux carences en matière de maîtrise des mesures législatives et des réglementations en vigueur. Habicoop est une structure qui permet de soutenir les projets d'habitat participatif, notamment aux travers des démarches juridiques afin d'aider les collectifs à trouver un statut selon les spécificités de leur projet, il en a été le cas par exemple, pour les projets Chamarel et Graines de Bitume. HABICOOP a doté les collectifs d'une certaine culture juridique suffisante pour adapter leur statut aux valeurs de leur projet, liées à la non-spéculation et à la gouvernance démocratique. Ils ont permis à ces derniers de se transformer en Société Pour Action Simplifiée – même statut à l'époque que celui du Village Vertical, par exemple. La coopérative d'intérêt collectif Habitats Solidaires met également au cœur de son métier un accompagnement au sein des projets, sans se substituer aux différents collectifs, elle se décrit comme « *opérateur qui recherche l'implication de la société civile et propose de mettre son savoir-faire au service de projets locaux (..) tout en conservant l'indépendance nécessaire au maintien des cohérences d'origine. Habitats Solidaires respecte l'aspiration des habitants et favorise les solidarités. L'habitat ne doit pas être qu'une affaire de spécialistes mais l'affaire de tous, c'est l'une des conditions majeures de la lutte contre les discriminations.* »<sup>78</sup>

En parallèle au soutien technique, un soutien en termes de prospection de réseau de coopération peut être entrepris par les structures chargées de l'accompagnement des projets d'habitat groupé solidaire, notamment pour le montage financier du projet. Ce réseautage est particulièrement présent dans le projet d'habitat groupé solidaire « la vie grande ouverte », projet née à partir de constats d'infirmiers de l'hôpital de Lyon, et permis par le réseau du directeur d'Habitat et Humanisme ; grâce à de forts liens existants avec la Ville et la Métropole de Lyon.

Enfin, un accompagnement en aval du projet est également nécessaire et ceci distingue fortement les projets d'habitat participatif avec ceux d'habitat groupé solidaire. Il s'agit le plus généralement d'un accompagnement, individuel et/ou collectif, des locataires. L'accompagnement collectif est mis en place pour que le groupe s'organise et qu'ils puissent entretenir des relations sociales actives. A l'image par exemple du projet « Maison Pierre Larousse ». Habitat et Humanisme a mis en place des accompagnements administratifs et scolaires, mais aussi des ateliers d'insertion et de gestion de l'habitat (entretiens, bricolages, gaspillage etc.). Des moments plus conviviaux peuvent être également organisés afin d'entretenir les rapports sociaux entre individus.

S'agissant de l'accompagnement spécialisé, le projet la Villa Leonard Da Vinci<sup>79</sup> est soutenu par des

---

<sup>78</sup> Site d'Habitats solidaires : <https://www.habitats-solidaires.fr/cooperative/#tab-id-4>

<sup>79</sup> Publics-locataires : jeunes en situation de précarité, familles monoparentales personnes âgées isolées et personnes handicapées.

bénévoles d'Habitat et Humanisme qui sont chargés de mettre en place un accompagnement personnalisé des locataires pour permettre le retour à l'estime de soi, l'acquisition d'une certaine autonomie et la reprise de liens sociaux. Notre enquêté d'Habitat et Humanisme soulignera ainsi que « *l'accompagnement par une structure professionnelle locale est clé dans la réussite d'un habitat solidaire (...) C'est un véritable win win. Quant aux familles qui sont aidées via un accompagnement, elles deviennent souvent les accompagnateurs de demain.* ».

Un accompagnement plus spécifique peut également être fourni par les institutions existantes ; professionnels de l'accompagnement social des personnes fragilisées et structures socio-médicales comme les EHPAD<sup>80</sup>, les associations d'habitats jeunes, les CCAS etc. A l'image par exemple de l'habitat « Centre maternel Bobigny »<sup>81</sup> accompagné par l'Aide Sociale à l'Enfance, service du département, ou encore de la résidence CAIRN accompagnée par l'association Vivre en ville (spécialisée dans l'accompagnement des personnes handicapées) et du Village Vertical accompagné par l'UHRAJ. Cet accompagnement permet fortement d'apporter une réelle mixité aux projets d'habitat groupé solidaire.

L'incorporation des structures spécialisées du champ socio-médical dans ces formes de projets peut s'opérer de plusieurs manières. Un appui technique pour adapter les habitats en amont du projet. Ces structures peuvent également être comprises spatialement dans l'habitat à travers la mise en place de bureaux ou permanences au sein même de l'habitat groupé solidaire ou encore la mise en place d'activités communes régulières pour faciliter la mise en relation des publics.

Mais il est constaté que le partenariat avec des structures spécialisées, notamment socio-médicales, ne se fait généralement qu'en aval au projet, laissant encore peu de place à la participation des personnes fragilisées dans la conception et le montage de leur habitat.

---

<sup>80</sup> Etablissement d'Hébergement pour les Personnes Agées Dépendantes

<sup>81</sup> Femmes d'origines différentes, seules avec enfants.

<p style="text-align: center;"><b>LES FORMES D'ACCOMPAGNEMENT DE PROJET</b></p> <p style="text-align: center;"><i>« Ils nous renseignent, ils nous apprennent, ils nous guident, on décide »<sup>82</sup></i></p>	<p><b>PHASE AMONT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Appui informatif et communicationnel (sur les principes de l'habitat groupé et les potentialités d'appropriation)</li> <li>○ Appui à la formation du collectif</li> <li>○ Appui à la pré-programmation du projet</li> </ul>
	<p><b>PHASE EFFECTIVE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Appui juridique (trouver un statut (coopérative, association..).</li> <li>○ Appui juridique (trouver un statut etc.)</li> <li>○ Appui au montage financier</li> <li>○ Réseautage</li> </ul>
	<p><b>PHASE AVAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Appui sur la gestion durable de l'habitat et du collectif</li> <li>○ Appui par un accompagnement spécifique</li> </ul>

Tableau 3- - Les formes d'accompagnement de projet, AUTEUR, 2017.

Nous avons vu dans cette partie comment les acteurs peuvent s'insérer dans le processus de mis en place d'un projet d'habitat groupé social et solidaire. Initiateur et/ou accompagnant, les projets sont spécifiques et chaque projet, selon B.DEBUIGE; « *se réinvente avec son partenariat* » c'est en cela qu'ils peuvent être définis comme des projets d'innovation sociale. Mais malgré leur spécificité, ils regroupent cependant également de fortes similitudes.

### **III. Des similitudes aux différenciations: des projets spécifiques aux situations des publics en France et en Belgique**

#### **A. Des objectifs fonctionnements et finalités similaires aux différents projets engageant un public spécifique**

Les projets d'habitat groupé solidaire recouvrent des similitudes les permettant de les qualifier ainsi. Celles-ci se rejoignent autour de valeurs, moyens et finalités communes. De plus, les publics ciblés se situent également tous dans un entre-deux ; des personnes qui ne trouvent ni leur place dans le logement social, individuel ni dans les institutions, collectives.

<sup>82</sup> Projet CHAMAREL



Figure 10 - Citations des questionnaires : constats et valeurs des projets, AUTEUR, Source : Questionnaires, 2017.

Tout d'abord, les projets portent les valeurs conférées à ceux du champ de l'ESS et du souhait de rétablir l'homme au cœur du projet. Ces valeurs sont celles de la cohésion sociale, de la solidarité ou encore de celles liées à la justice sociale. Axées vers l'habitat, elles tentent de trouver un équilibre entre la préservation de l'intime, nécessaire à la préservation de « soi » et à sa sécurité, et le

partage, lien de socialisation, de confiance et d'épanouissement. Benoit DEBUIGDE d'Habitat et Participation dira « La valeur du groupe tient en ce que ce groupe peut aider à élaborer des solutions. Le fait déjà de savoir que l'on n'est pas seul avec ses problèmes est important. Développer la capacité à ne plus écouter seulement son problème, mais à entendre et à réfléchir à celui des autres est un premier pas vers l'ébauche de solutions. (...) c'est le moyen de retrouver ses valeurs et son identité en explorant les valeurs et les identités des autres".

Lien social, accès à un logement de qualité pour tous, partage d'espace et de moments, promotion de valeurs liés au développement durable (environnementales et humains), participent à l'évolution des idéologies liés au concept de l'habitat.

Enfin, de forts liens sont constatés entre les projets ; nous l'avons cerné grâce notamment à nos questionnaires, et sur la question de leur connaissance des autres projets sur le territoire national, chacun s'identifiait relativement bien, et connaissait l'état d'avancement des grands projets phares (Graines de Bitume, La jeune pousse etc.).

Les finalités sont aussi similaires mêmes si elles varient dans leur hiérarchie et leur intensité selon les projets et les publics. Lutte contre l'isolement, contre la spéculation foncière ou encore renforcement du lien social, toutes ces notions nous sont apparues dans les questionnaires.



Figure 11 - Citations relatives aux finalités des projets d'habitat groupé solidaire, AUTEUR, 2017, Source : Questionnaires.

De plus, il semblerait que la

question de l'autonomie collective est également une finalité primordiale à tous ces formes de projets comme celle de la pérennité de l'habitat ainsi que l'accès à un logement par tous, et adapté à chacun. L'association Vivre en ville, porteur de projet de la résidence CAIRN souligne ainsi que celui-ci est lié aux droits des individus, des publics fragilisés afin de leur permettre « de décider de leur avenir, du lieu où ils pourraient vivre harmonieusement dans la société en respectant leur autonomie tout en les sécurisant ».

---

*“L'autonomie consiste à se donner à soi-même envers l'autre une loi, plutôt que de la recevoir de la nature ou d'une autorité extérieure.”, Spire A.*

---



### **AUTONOMIE ACCOMPAGNÉE**

Logement en bail réel  
solidaire, bail glissant,  
logement passerelle,  
logement en démembrement  
(une propriété/usufruit)



### **AUTONOMIE COLLECTIVE**

Logement en accession aidée  
Logement PLAI privatifs  
(studio ou F2) pour jeunes  
mères célibataires etc.,  
logement intergénérationnel,  
logement avec un bail réel  
solidaire, sous-location  
d'association

...



### **AUTONOMIE COMPLÈTE**

Logement en accession libre,  
logement social, logement  
social en accession à la  
propriété, logement locatif  
intermédiaire

...

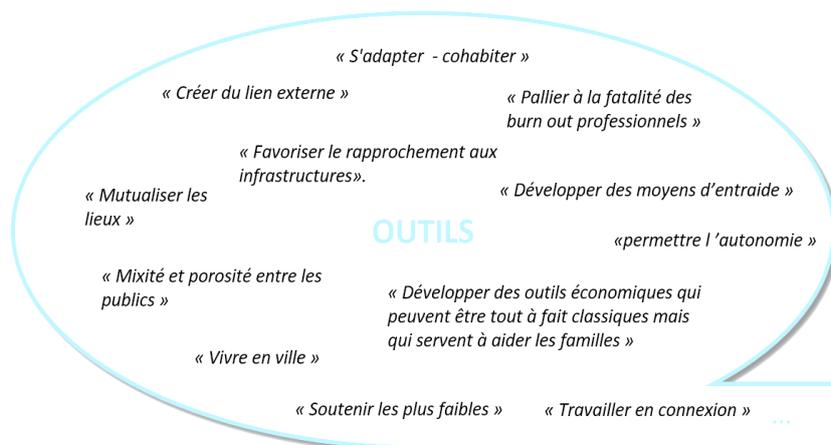
La notion d'autonomie ici exposée est importante et vient également s'imposer comme outil, levier d'exploitation et de stimulation de la capacité à vivre et de l'autonomisation des publics fragilisés.

Les autres outils, permettant l'accessibilité de ces formes de projet sont également les mêmes. Dans un premier temps, une mixité fonctionnelle, qui s'incarne à des degrés divers, est nécessaire afin que ces projets puissent être accessibles au plus grand nombre et puissent apporter une certaine mixité sociale. L'articulation entre la mixité fonctionnelle et les solidarités financières et/sociales permettent de dégager des degrés d'autonomie des ménages inclus dans le projet.

Le rapport entre le collectif et le privé s'opère par une mutualisation et une mise en commun de certains espaces. Pour les habitats intergénérationnels solidaires, par exemple, c'est par les espaces communs que la rencontre entre les étudiants et les personnes âgées sera rendue possible ainsi que par l'organisation d'activités communes.

La connexion avec la ville est également un outil primordial aux projets. Elle peut, se faire soit par l'inclusion de projets extérieurs dans l'habitat groupé, soit par une ouverture de l'habitat vers des activités extérieures au projet. Ainsi, certains projets laissent la possibilité à d'autres structures, ou habitants, d'investir des salles pour créer par exemple, à l'instar de nos différents projets, des AMAPs, des points de distributions ou encore des événements ponctuels culturels et festifs. L'ouverture permise, est souvent mise en référence au droit à la ville dans nos retours de questionnaire, les Habiles

réfutent ainsi que « l'idée du droit à la ville qui n'accompagnerait pas des projets qui n'auraient pas de lien avec l'extérieur, sous forme communautaire. Dans ces formes d'habitat, les personnes qui



s'approprient leur lieu de vie au sens large (leur maison, leur jardin, leur différents lieux de vie au sein de l'habitat) au bout d'un moment ils ont envie de s'approprier plus que ça, on l'a bien vu. Et dans les appels à projet il y a souvent une clause qui reprend cet axe : pour qu'il y ait un impact

Figure 12 - Citations relatives aux outils développés dans les projets d'habitat groupé solidaire, AUTEUR, 2017, Source : Questionnaires.

positif plus large que dans le groupe seulement ».

Enfin, des outils sont développés afin d'assurer la viabilité du projet. Tout d'abord, des outils permettant d'entretenir la confiance entre les individus et la durabilité de la gestion à l'image des modes de contractualisation entre le porteur de projet (collectif, association spécialisée, bailleur social) et les résidents. Ils peuvent prendre la forme de la signature d'une charte des habitants ou encore de l'élaboration de règlement intérieur.

Le projet doit se forger autour d'un partenariat solide, et d'une solidarité renforcée donc mais il doit également prévoir et anticiper l'avenir pour monter en crédibilité. C'est pour ceci que certains projets, ne bénéficiant pas de garantie d'un bailleur social, développent leur propre dispositif, comme ceux pouvant s'apparenter à une cotisation; l'argent ainsi mis de côté permet d'investir en termes de fonctionnement, de gestion et manutention du bâti, mais également de prévoir des loyers non payés ou un appartement qui pourrait être inoccupé pendant quelques temps.

La viabilité et l'anticipation des projets participent fortement à la crédibilité et à l'adhésion d'acteurs extérieurs comme les collectivités; de plus ils permettent de témoigner de la force de la solidarité du projet développé.

Ainsi, pour qu'un projet puisse être reconnu comme un habitat groupé social et solidaire, il doit respecter certaines exigences en termes d'objectifs et de valeurs défendues, de finalités permises grâce à des outils devant être rendus accessibles. Toutes ces caractéristiques, des valeurs aux finalités en passant par les outils sont orientés dans un sens commun : celui d'une mixité choisie, non subie,

mais également celui du droit des individus à la non-participatif dans certaines étapes du processus de projet.

## B. Une nécessaire hétérogénéité des organisations et des formes d'habitat groupé solidaire, liés aux spécificités des publics et des territoires de projet

Les projets d'habitat groupé solidaire sont riches et variés dans leur partenariat, leur forme, l'intensité de la solidarité voulue et effective, et même dans leur appellation. Si dans ce mémoire, nous avons décidé de regrouper ces formes d'habitat sous la notion d'habitat groupé solidaire, il est indéniable que les projets sous-jacents peuvent relever du logement pérenne et moins pérenne. En effet, ils peuvent être également retrouvés sous le nom d'habitat participatif à forte dimension d'économie sociale et solidaire ou encore sous le nom de l'association ou du collectif porteur de projet. D'autre part, il peut se retrouver sous des formes de logements plus temporaires comme les pensions de famille (ex : la pension de famille les Clarisses), les résidences sociales, collectif de logement (ex : Maison Pierre Larousse) etc. Dans ces exemples-ci, la frontière entre le logement et l'hébergement est franchie car un logement temporaire peut être envisagé dans ces formes de projets, si on conçoit le logement comme un levier d'intégration des personnes, il est normal que leur situation respective puissent changer et évoluer.

---

*« Avoir de la mixité sociale et de la solidarité ça vient assez naturellement pour les formes de projets d'habitats par les coopératives... le reste dépend de l'intensité de la solidarité qu'on veut donner au projet », Co-responsable de la structure Habicoop*

---

Il s'agit là d'un élément au cœur de notre sujet : la mixité sociale et économique. Celle-ci se manifeste à des degrés et formes diverses. En effet, la mixité du public n'est pas toujours bénéfique pour chaque personne, et il est nécessaire de réfléchir en amont du projet à la plus-value que peut apporter cette mixité sociale aux différents publics (intensité de vie, quantité d'espace commun etc.). Le projet d'habitat groupé solidaire des Nouveaux Centenaires<sup>83</sup> de Montreuil nous fait état de ceci :

---

<sup>83</sup> Cf. tableau annexe

« Avec la notion de mixité on peut oublier toute les dimensions auxquelles sont liées l'inclusion des personnes : en effet, à souvent trop vouloir de mixité on peut oublier que le substantiel réel reste l'intégration ». Les chercheuses Anne Labit et Sabine Besson soulignent également ceci à travers leur étude réalisée pour la fondation Abbé Pierre « *accessibilité sociale ne rime pas toujours avec mixité sociale, ce qui n'est pas dans tous les cas un problème.* »<sup>84</sup>.

De plus, la mixité sociale peut entraîner une complexification du processus de projet, et avec ceci de plus grandes difficultés à la mise en place. La mixité sociale peut aussi nuire aux personnes en très grande difficulté ; qui ont besoin de se forger un « chez soi » pour retrouver une certaine sécurité avant de vivre « avec l'autre ». Ces projets doivent incorporer des personnes fragilisées, certes, mais en autonomie suffisante ne nécessitant pas un accompagnement lourd.

Notre interrogé d'Habitat et Humanisme Belgique nous parlera d'autres formes d'habitat qui ne comporte pas la question de mixité et qui peuvent sembler plus adéquates pour les publics les plus fragilisés : « *à côté de l'habitat solidaire nous avons été sensibilisés au housing first*<sup>85</sup>. *Il nous semble que cette formule présente pour ces personnes de plus grande chances de réinsertion que ces cohabitations à double tranchant qui peuvent soit pousser les personnes vers le haut, soit au contraire faire implorer le groupe et donc mettre en péril la cohabitation toute entière* ». Il est donc important de trouver le bon équilibre de mixité, selon les publics, leur parcours et aspiration et les opportunités à saisir. Le partenariat avec les organismes spécialisés tels que les associations, les UHRAJ, les centres médico-sociaux, les travailleurs sociaux des institutions (ex : CCAS), les EHPAD etc. se révèle donc nécessaire à l'évaluation des possibles.

En termes de montage de projet, la mixité sociale à travers l'inclusion de personnes fragilisées, peut s'opérer par plusieurs biais. Celle-ci peut naître à travers la coopération entre des coopératives d'habitants et les bailleurs sociaux. Elle est également possible par la coopération avec des associations de soutien aux personnes en difficulté et institutions socio-médicales spécialisées.

Lorsqu'il s'agit d'une initiative militante à travers un collectif d'habitant, la force accordée au principe de solidarité par ces collectifs va nuancer fortement la mixité du public et l'intégration des publics fragilisés. C'est dans cette optique que nous avons décidé de sélectionner dans notre benchmarking les projets suivants : le village vertical, le projet Graines de Bitume, ou encore celui de la Jeune Pousse ou de Chamarel. Les valeurs de solidarité et d'inclusion qui émanent de ces collectifs doivent être solides pour pouvoir résister durant la totalité du processus de projet. Le questionnaire

---

<sup>84</sup> Labit A, Bresson S., (2017), L'habitat participatif face au défi de la mixité sociale. Volume 1. 32 p.

<sup>85</sup> Mise en logement d'un sans abri de longue durée dans un appartement individuel avec un accompagnement intensif par une équipe de professionnels.

de la Graines de Bitume insistera ainsi sur ce fait « : *A la mise en place du projet, et pendant les 4 premières années environ, il n’y a pas eu de problèmes majeurs, si ce n’est des ménages qui ont quitté le groupe lorsqu’on a choisi de postuler à l’appel à projet (la localisation dans la ville ne leur convenait pas), d’autres qui sont partis quand on a choisi de s’associer à un bailleur social, d’autres qui ne souhaitaient pas le partenariat avec “Un toit pour tous”... Ce sont surtout des questions liées aux valeurs sociales définies au préalable (sur lesquelles « tout le monde est d’accord ») qui ont entraîné des départs : entre l’intention et la mise en œuvre concrète, des désaccords ont vu le jour ».*

Cette solidarité peut se faire de manière financière. Ainsi, d’après la loi ALUR, le groupement constitué en coopérative doit apporter 20% en fond propre afin de pouvoir faire un emprunt bancaire, mais ce fond peut être la somme cumulée des apports de chaque ménage ; ainsi si un ménage n’a pas suffisamment de ressources, un autre ménage peut compenser ce financement. La mixité du public peut questionner donc le principe de solidarité économique émanant du choix du collectif, le co-responsable d’Habicoop en fait également le constat : « *on voit bien effectivement que les projets s’organisent de cette façon-là s’il part d’une coopérative, et tout dépend quelle solidarité choisi le groupe ».* La chercheuse Sabine Bresson nous témoignera également du fait que la solidarité dans le collectif peut être très intense facilitant l’insertion de personnes plus démunies économiquement « *Il existe des projets à fortes dimensions de solidarité ; des projets en accession à la propriété où l’apport des personnes varient entre un montant de moins de 10 000 euros à des apports de plus de 100 000 euros, par exemple à Toulouse ».*

Autre dispositif pouvant être le fruit d’une volonté d’instaurer des solidarités financières l’appel des collectifs à un bailleur social. Ainsi, il est encore nécessaire que la coopérative s’adosse à un bailleur (sauf dans certains dispositifs innovants que nous verrons par la suite), pour avoir accès indirectement aux financements du logement social par le biais des PLAI et PLUS. Mais des tensions peuvent en résulter, les Habiles nous en ont témoigné les effets (l’abandon d’un des projets sur Grenoble) et constater que « *beaucoup de projets ont montré les difficultés à collaborer pour l’instant avec les bailleurs sociaux ».* L’un des responsable d’Habicoop nous fera état du fait que d’avoir un bailleur social dans le montage peut créer une « *compétitivité supplémentaire »* et nuire en cela à l’emprise du collectif sur la conception et la gestion de l’habitat. En effet, le droit de jouissance que peut obtenir le bailleur social peut venir mettre à mal la participation des collectifs d’habitant formés.

Toutefois, notre comparaison des projets d’habitat groupé solidaire bénéficiant de ce type de montage, ne nous ont pas témoigné de ces possibles tensions, même si tous, il est vrai, sont relativement récents et ont bénéficié des leçons des précédents projets.

Comme énoncé, la mixité sociale peut aussi s’opérer par la coopération avec des associations

(Vivre en ville<sup>86</sup>, Pour loger<sup>87</sup>, les projets d'Habitat et Humanisme etc..) et institutions existantes (URHAJ, EHPAD, ADMR, CCAS etc.). Même si ces projets sont encore très rares en France, il en a été le cas pour les projets du Village Vertical, de la Résidence du Cairn, de « la vie grande ouverte » ? de celui des Amis des coquelicots, de Lannion, ou encore des Maisons Helena et du Centre Maternel Bobigny (porté par la SCIC Habitat solidaire).

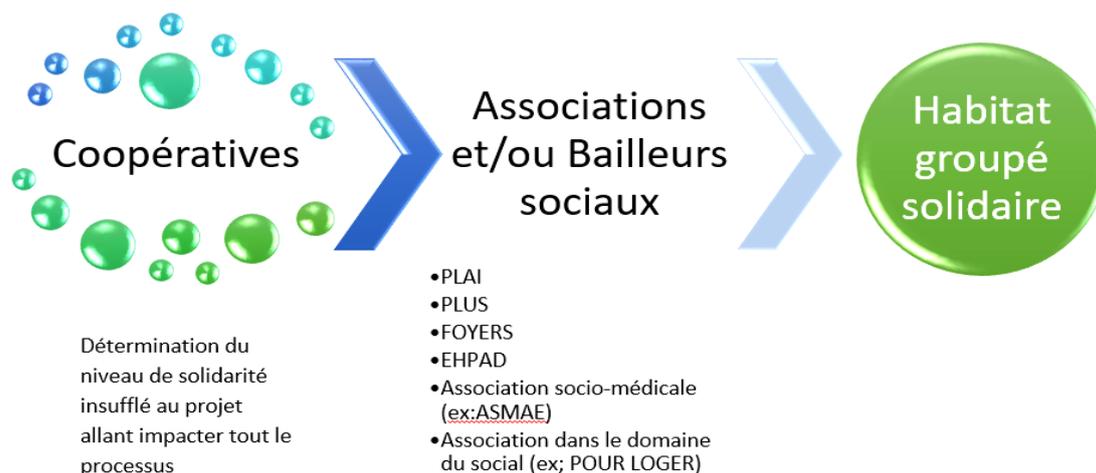


Figure 13 - Modèles de partenariat d'habitat groupé solidaire, AUTEUR, 2017.

Les projets peuvent également fondre ces deux modèles de partenariats, c'est le cas par exemple du projet du Village vertical, de la Résidence Cairn en France, du projet Graines de Bitume ou encore des « amis des coquelicots ». Ces formes de partenariats s'appuient sur deux types de solidarité ; une solidarité financière ainsi qu'une solidarité sociale.

Ces partenariats vont également influencer le montage financier (Prêts bancaires<sup>88</sup>, financement par le biais du logement social, fonds propres, subventions des collectivités territoriales, dons de fondations etc.). Ils permettent de faciliter les montages de projet en légitimant sa finalité sociale et son ancrage territorial.

Certains projets bénéficient également de partenariat avec la ville qui peut réserver des parcelles, lancer des appels à projet ou encore les inclure dans leur différentes opérations d'aménagement

<sup>86</sup> Projet de la résidence le Cairn

<sup>87</sup> Projet des Nouveaux Centénaires de Montreuil

<sup>88</sup> Avec la reconnaissance de l'habitat participatif et l'autopromotion, les collectifs peuvent obtenir des prêts bancaires sans la création combinatoire de statut.

permettant une construction de projets à un prix rationnel s'ils respectent des objectifs en matière de production de logement abordable.

Les organismes de l'ESS peuvent également impulser ces projets. Prenons l'exemple d'Habitat et Humanisme qui, en tant qu'opérateur social, propose différents types de logements mais qui se veut novateur dans ce domaine en expérimentant différentes alternatives pour permettre un logement adapté aux situations des individus. Ainsi, certains logements d'Habitat et Humanisme peuvent correspondre à des habitats groupé solidaire. Un accompagnement social des individus après leur entrée dans leur logement (notamment par le biais de bénévoles) est également généralement entrepris par l'organisme.

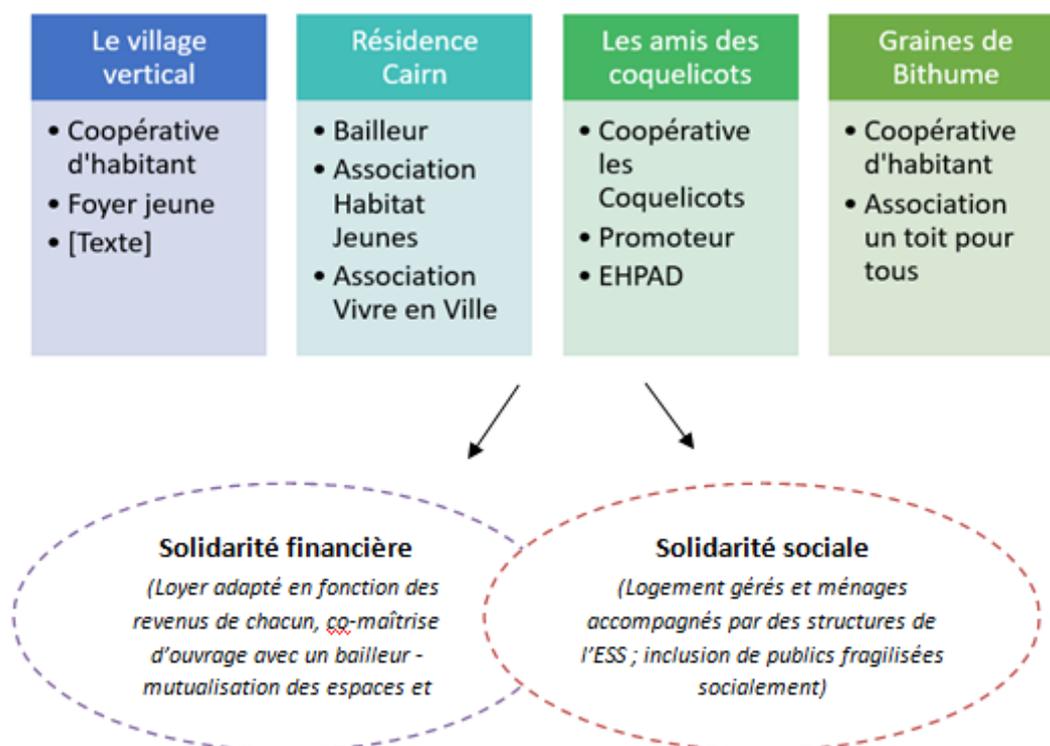


Figure 14 - Influence des partenariats sur les formes de solidarité, AUTEUR, 2017.

Afin de faciliter les actions du groupe, Habitat et Humanisme peut également s'inscrire dans des projets portés par d'autres acteurs. Ainsi, pour exemple, l'organisme a créé un partenariat avec un promoteur immobilier : CPA-CPS (Construire Pour les Autres – Comme Pour Soi-même) sur deux projets d'habitat participatif. Il s'agit notamment du projet Comme un baobab (le CUB), mixant accession libre à l'habitat social (en accession et en insertion) et intégration de logements sociaux en

diffus gérés et accompagnés (bénévoles et professionnels) par Habitat et Humanisme.

En France cependant, la mixité des publics est encore très faible et très peu de projets d'habitat alternatifs incluent des publics cumulant difficultés économiques et sociales.

Les formes du projet ; de son appellation à son architecture sont aussi variés. L'habitat groupé solidaire dans ce mémoire vise un panel de public relativement large ce qui impacte sur la diversité des formes qui peuvent être étudiées : entre les projets spécialisés sur des publics en situation d'extrême fragilité (sans abri, mal logés, familles monoparentales avec des difficultés économiques etc.) des formes d'habitat résultantes de l'occupation illégale d'un lieu (ex : les Nouveaux Centenaires<sup>89</sup>) aux projets conçus avec des publics fragilisés mais dans une démarche d'intégration (c'est le cas notamment de la plupart des projets intergénérationnel de notre époque). La forme est grandement impactée par le public, la participation, la cohésion et la mixité voulue.

De plus, les formes d'architecture sont également importantes notamment pour éviter la stigmatisation : l'architecture peut contribuer à l'inclusion, le fait d'articuler l'habitat avec son espace est primordial. Ceci est en lien avec l'intégration spatiale, sociologique et environnementale de l'habitat. L'identification de ces facteurs dans un diagnostic préalable est donc nécessaire afin d'évaluer la capacité d'ancrage du projet. Il faut donc que les besoins soient identifiés, les liens avec l'existant établis, et un accompagnement tout au long du projet et après celui-ci poursuivi. Il est également essentiel de « *préparer le terrain à l'installation du projet* »<sup>90</sup>. Les projets situés dans des dispositifs de Zone d'Aménagement Concertée et les projets de réhabilitation et de renouvellement urbain dans le cadre de l'ANRU et de PNRU permettent en ceci de faciliter l'accroche du projet d'habitat groupé solidaire avec son environnement.

Enfin le principe de gestion varie également d'habitat groupé solidaire à l'autre. Il peut passer de l'auto-gestion à la co-gestion, mais bien souvent il s'agit de formes hybrides alliant ces deux notions à des degrés divers. Ainsi par exemple, le projet des Centenaires de Montreuil a adopté depuis ses débuts un principe d'auto-gestion mêlé à une forte cogestion : avec des rôles distribués, une organisation démocratique et équitable des tâches, permettant de préserver leur autonomie.

---

<sup>89</sup> Montreuil. Dominique voynet reconstruit le foyer de travailleurs migrants du Centenaire.  
[https://www.youtube.com/watch?v=BjsSSjqf\\_qQ](https://www.youtube.com/watch?v=BjsSSjqf_qQ)

<sup>90</sup> Questionnaire

## Principes de gestion dans un habitat groupé solidaire

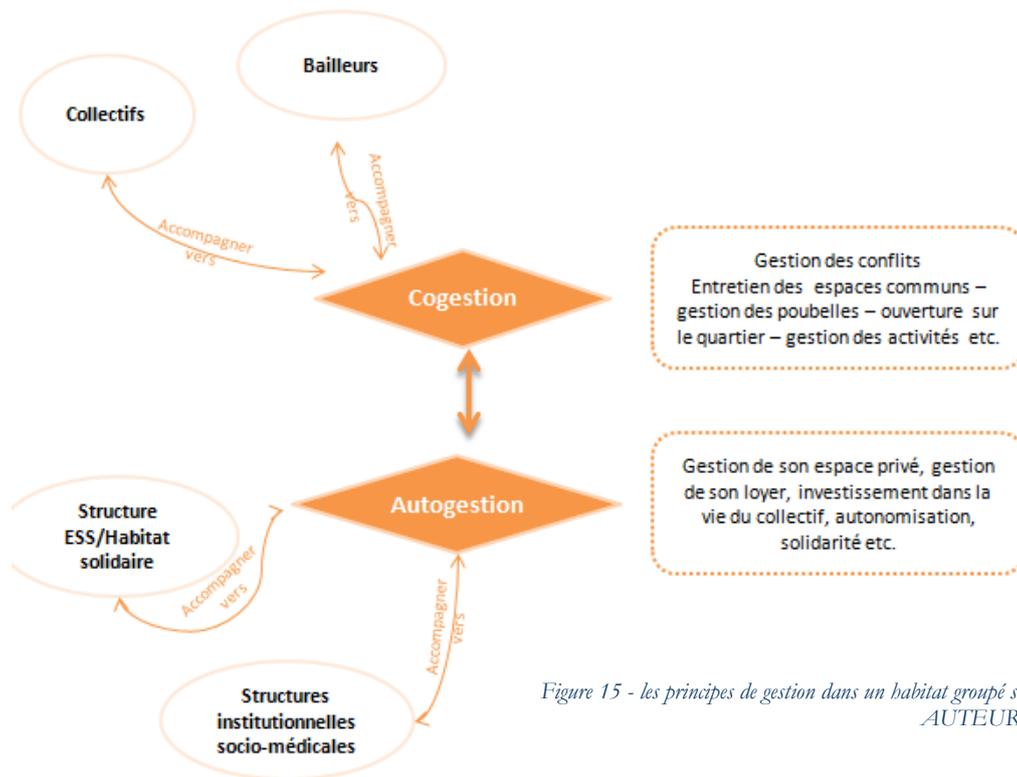


Figure 15 - les principes de gestion dans un habitat groupé solidaire, AUTEUR, 2017.

Bruno Parasote explique que les différentes formes d’habitat groupé se distinguent selon 6 critères : la localisation de l’habitat, le nombre de membres, l’approche sociale (comprenant le contenu social et la diversité sociale), le contenu idéologique, le statut juridique, le type d’espace commun et la démarche participative<sup>91</sup>. A ceci peut venir s’ajouter en lien avec notre réflexion la démarche partenariale, la réflexion sur l’ancrage territorial et le processus d’accompagnement du projet. Ainsi des similitudes sont palpables mais comme nous avons pu le voir de fortes différences existent cependant. Ainsi, l’implication des acteurs et leur mobilisation varie d’un territoire à un autre. L’association Graines de Bitume dira en ce sens : « *Mais ces projets ont tous des singularités, et sont sur des territoires différents, avec des acteurs plus ou moins sensibles à ces démarches et portant les initiatives à des degrés divers* ». De plus, chaque projet se réinvente des partenariats en fonction de l’objectif et du public. Ce dernier point est au cœur de notre troisième partie. Pour conclure Richez-Battesti ajoute que « *singularité et action collective constituent des ressorts essentiels de diffusion de l’innovation sociale* »<sup>92</sup>.

<sup>91</sup> PARASOTE Bruno. Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux. Editions Yves Michel. Gap

<sup>92</sup> Richez-Battesti, Nadine. « Les processus de diffusion de l’innovation sociale : des arrangements institutionnels diversifiés ? », *Sociologies pratiques*, vol. 31, no. 2, 2015, pp. 21-30.

## ***PARTIE III. La mise sur agenda des projets de l'habitat groupé solidaire : des faiblesses aux pistes de recherche***

---

*« Qui sait en effet si ces formules alternatives d'habitat, élaborées le plus souvent en réaction à une crise du logement qui tend à s'installer pour de bon, ne deviendront pas demain de véritables modèles pérennes – à l'instar des agences immobilières sociales ? »<sup>93</sup>*

### **I. Les difficultés rencontrées par les projets d'habitat groupé solidaire dans la mise sur agenda**

#### **A. Une implication des acteurs de la politique de l'habitat disparate**

L'intégration de personnes fragilisées dans les projets d'habitat groupé solidaire nécessite une mobilisation générale et une prise de conscience de tous les acteurs de l'habitat. Leur rôle doit tout aussi bien jouer sur le développement de ces offres mais également sur leur accessibilité sociale.

Comme nous l'avons vu, la reconnaissance de l'habitat groupé solidaire par les acteurs identifiés de la politique de l'habitat semble, en France, devoir passer par la reconnaissance de l'habitat participatif. Le co-responsable d'Habicoop nous montrera ainsi comment s'opère cette reconnaissance partielle de l'habitat groupé solidaire via l'habitat participatif *« Je pense que le mouvement est en marche et je suis assez favorablement surpris quand il y a eu la manifestation d'intérêt du ministère du logement cet automne, où j'ai rencontré des personnes provenant de petites communes qui avaient envie de faire des projets d'habitat participatif ; et voir des personnes spécialistes de l'aménagement du territoire qui voient l'habitat participatif comme un élément attractif et qui est autre chose effectivement que simplement avoir des logements sans rien »*.

Ainsi, afin de permettre la diffusion et l'échange de ces formes alternatives d'habitat et que ces derniers puissent s'insérer dans des processus d'action publique, un réseau national des collectivités

---

<sup>93</sup> Nicolas Bernard, « Les mutations du logement en région bruxelloise », Courrier hebdomadaire du CRISP 2008/8 (n° 1993), p. 7-49. DOI 10.3917/cris.1993.0007

pour l'habitat participatif a été créé en 2010, suite à une journée au Parlement européen dédiée à l'habitat participatif. Ce réseau a été élaboré à l'initiative de la ville et de la Communauté urbaine de Strasbourg et réunit les collectivités (Région, EPCI, communes...). Ce réseau vise à mutualiser la connaissance de ces formes d'habiter afin de permettre aux acteurs de s'approprier ce concept et de l'appliquer aux regards des maux et dynamiques de leur territoire.

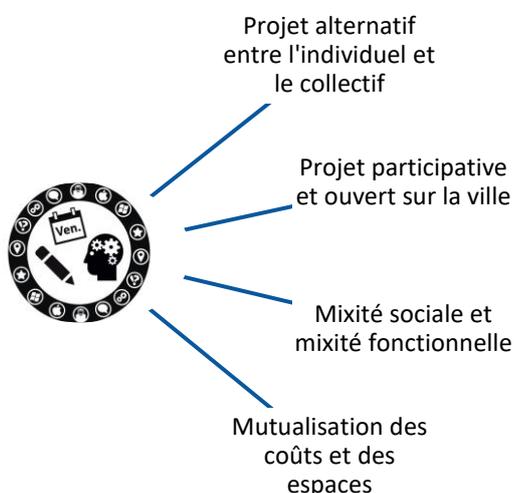
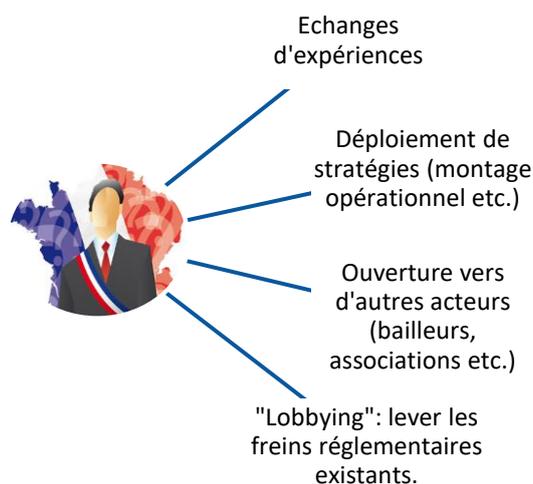


Figure 16 - Principes du réseau national des collectivités pour l'habitat participatif, AUTEUR, source : Livre blanc de l'habitat participatif, 2017.

Il s'adresse à toutes les collectivités intéressées par des projets alternatifs, avec une dimension de participation citoyenne, d'ouverture sur la ville, associant les concepts de mixité, de mutualisation, d'inclusion et de développement de lien social,.

La Charte d'orientation<sup>94</sup> souligne également le fait que ces projets peuvent « se décliner selon un large éventail de formes allant de la copropriété classique à l'habitat coopératif non spéculatif ».

Toutes les collectivités ne font cependant pas partie encore de ce réseau, la capitalisation des expériences d'habitat groupé solidaire est, elle, encore peu présente quant aux applications territoriales, encore très disparates, notamment à travers le sens donné aux différents projets, leurs objectifs et finalités. Ainsi, en tentant d'étudier les différents appels à projet d'habitat participatif au sein des collectivités, nous pouvons constater que certaines collectivités restent encore cantonnées à des projets d'autopromotion ou à dimensions fortement environnementales ou architecturales, en négligeant l'accessibilité sociale et l'appropriation de tous à ces formes de projet. [Ci-joint un extrait représentatif du benchmarking des appels à projet].

<sup>94</sup> Charte d'orientation du réseau national de l'habitat participatif, 24 novembre 2011

### Comparaisons des appels à projets des collectivités territoriales : quelles évolutions ?

	Strasbourg (Appel à projet habitat participatif et en autopromotion, 2010)	PARIS (2014)	METRO de Grenoble (2017)
<b>Définition associée à l'Habitat participatif</b>	Tournée vers la réappropriation des habitants du <b>processus de la construction</b> de son logement	<b>Tournée vers la notion de regroupement</b> : entre personnes qui <b>mutualisent</b> leurs ressources pour <b>concevoir, réaliser et financer</b> ensemble leur logement	Tournée vers la production de logements <b>en accession à la propriété et/ou en location</b> (partenariat avec un bailleur social)
<b>Objectifs</b>	<b>Favoriser le développement de l'autopromotion sur son territoire</b> (une vocation principale de logement, - l'accueil d'une « activité » - une performance écologique poussée - bâtiments très économes en énergie ( <i>label Bâtiment Basse Consommation à minima</i> ), <i>énergies renouvelables, matériaux sains et écologiques.</i> ))	Logements innovants - Qualité <b>environnementales</b> et <b>innovation sociale</b> - Mode alternatif de construction de la ville - Conception du logement en dehors des modèles d'habitat standardisé	Alternatifs à la promotion privée, modèle d'habitat <b>collectif</b> innovant, <b>alternatif</b> et <b>durable</b> , remettant <b>l'habitant au cœur du projet</b> .
<b>Référence à la mixité sociale et l'intégration des publics fragilisés</b>	Aucune référence	« <i>Éventuellement un ou plusieurs logements sociaux</i> » - <b>Mixité intergénérationnelle ou/et sociale valorisée</b>	Développer des façons d'habiter plus solidaires et conviviales et de <b>permettre l'accès à un logement au plus grand nombre</b> , sans but lucratif ni spéculation - le pré-programme doit faire apparaître <b>le degré de solidarité financière</b> entre les membres.
<b>Finalités</b>	Favoriser <b>l'implication des citoyens dans la construction de leur cadre de vie</b> , - soutenir l'émergence de nouveaux types d'habitat, - faire émerger une architecture contemporaine de haute qualité, en densification du tissu urbain.	Faire émerger une <b>architecture contemporaine</b> et bien insérée dans le paysage de la rue parisienne, qui intègre pleinement les enjeux d'aujourd'hui en matière de <b>préservation de l'environnement</b> .	<b>Promouvoir</b> ce mode d'habitat répondant à <b>plusieurs enjeux d'intérêt général</b> (qualité de vie, empreinte écologique, lien social...).

*Tableau 4 - Evolution des appels à projet des collectivités, AUTEUR, 2017.*

Il a été choisi d'extraire ces trois exemples afin de tenter de témoigner d'une évolution dans ces appels à projets et les objectifs portés par les collectivités. L'un des dirigeants d'HABICOOP et d'Habitat et Humanisme, ainsi que l'une des chercheuses que nous avons sollicité, nous ont également témoigné de cette évolution. Ainsi, aux prémices des appels à projets d'habitat, le projet architectural sous-jacent requis était coûteux en préparation et ne permettait pas un accès égalitaire et démocratique, l'accessibilité sociale étant ainsi fortement mise à mal (à l'image de l'appel à projet porté par Strasbourg 2010, Metz en 2013 etc.). Cependant, il est constaté une évolution des appels vers une prise en compte effective de la capacité du groupe à s'ouvrir et faire en sorte que les personnes les plus fragilisées puissent, elles aussi, assumer pleinement leur citoyenneté. Ceci par le biais d'outils permettant de créer des solidarités financières et sociales et à travers un certain appui technique et social par les collectivités.

Dans cette perspective de montée en puissance des dynamiques et intérêts des collectivités pour ces projets et pour le champ de l'ESS, le co-responsable de l'association HABICOOP soulignera: « *ça commence à se diffuser, il y a une grande volonté d'élus éclairés qui veulent aller dans ce sens, qui y voient de l'intérêt général de l'inclusion* », et donc l'intérêt pour répondre aux problématiques de leur territoire. Ces projets d'habitats alternatifs et inclusifs, pensés sous l'angle territorial, permettraient donc notamment d'attirer les classes moyennes au sein des zones où sont concentrées les personnes fragilisées, et donc d'opérer également à des rééquilibrages. Mais ils permettraient également d'activer des leviers de cohésion sociale et de vivre-ensemble, objectifs liés notamment à la politique de la ville des collectivités.

Cependant l'implication de ces acteurs reste encore cantonnée à un bricolage de l'action publique, dû notamment à un manque de cadre de ces projets d'habitat groupé solidaire. Ainsi, dans nos questionnaires, plusieurs projets révèlent de ces difficultés qui peuvent être surmontées uniquement si les collectivités se risquent à s'investir et à bricoler des solutions effectives (comme il en a été le cas avec le Village vertical pour le soutien du Grand Lyon ou de la ville de Villeurbanne). Ainsi par exemple, le porteur de projet de la résidence Le Cairn soulignera: « *Le montage a été complexe, il n'y avait pas de case administrative pour ce genre de projet, mais l'Etat a été plus souple, ce qui a permis au projet de voir le jour* ».

Mais l'implication des acteurs de l'habitat nécessite également une forte mobilisation des acteurs de l'ESS, notamment à travers la capitalisation d'expériences existantes et la mise en place d'études sur l'essaimage des différents projets. L'association de promotion de l'habitat groupé en Isère nommé les Habiles, par exemple, a ainsi mis en place un groupe de travail se chargeant d'étudier et de repérer les projets existants, de travailler sur les formes, d'élaborer des simulations d'appel à projet

ou encore d'analyser les différentes dimensions d'un projet (architecture, constitution du groupe, localisation, projet collectif etc.), afin d'avoir une vision large des processus d'accompagnement, des partenariats possibles à déployer et de permettre l'accessibilité sociale à ces formes de projet.

Ces structures, comme les porteurs de projets, doivent également mobiliser des outils et des analyses en vue d'inclure certains publics, encore trop en marge pour légitimer la finalité sociale et publique de ces projets.

**B. Une marginalisation de certains publics et un accompagnement encore fragile face à la complexité du montage de projet : vers de l'accompagnement social durable**

Les projets d'habitats alternatifs, nous l'avons vu, peinent encore à s'ouvrir à certains publics : jeunes, personnes fragilisées économiquement et/ou socialement etc. alors même que ces derniers pourraient grandement profiter des externalités positives de ces projets. La plupart de nos entretiens ont confirmé ceci à l'image de notre enquêté de la structure Habicoop : *« Ça saute pas forcément à l'esprit des personnes qui ont des revenus très modestes, c'est vrai, dans des situations plus compliquées, d'adhérer à ces formes de projets. Il y a encore un grand effort à faire pour dire aux gens que ça existe pour eux aussi et que c'est possible »*. S'agissant des publics jeunes, par exemple la chargée de projet de l'association les Habiles nous a fait part de leur difficulté à trouver et à associer ce type de public à ces projets, alors même que leur diagnostic<sup>95</sup> sur le quartier prioritaire de Villeneuve a témoigné que les situations d'isolement sont généralisées et concernent toutes les tranches d'âges.

Les projets incluant des personnes fragilisées existent en France [cf. Annexe Benchmarking], même s'ils sont encore peu nombreux. De plus cette inclusion, se passe encore généralement en aval du projet et non à la phase d'élaboration, ce qui ne permet pas de favoriser l'égalité dans la capacité d'appropriation de l'habitat.

Des associations et certaines collectivités militent et agissent cependant pour que les individus prennent conscience du fait que tout le monde peut prétendre à choisir son lieu d'habitat, et avoir accès à un habitat alternatif groupé solidaire.

---

<sup>95</sup> Emergence d'un projet d'habitat participatif en locatif social au 40 Arlequin : Point d'étape, les Habiles, 1<sup>er</sup> juillet 2016.

L'association Les Habiles, en partenariat avec Grenoble-Alpes Métropole, a effectué un travail de terrain sur la question du manque d'inclusion des populations des quartiers prioritaires de la ville à ces formes de projets. Cette action menée plus particulièrement sur les quartiers de la Villeneuve, a voulu cibler la phase amont des projets d'habitat groupé solidaire, avec la mise en place de plusieurs ateliers d'information et de sensibilisation. L'association et la Métropole ont structuré des partenariats avec les acteurs implantés sur le territoire et des parties prenantes des dynamiques socio-culturelles du territoire (rencontres avec 16 structures publiques et associatives du quartier, permanences sur la place du marché, dans les locaux des partenaires associatifs etc.).

### Travail en amont du projet



Les HABILES, lors de notre entretien, nous ont fait un bilan de cette expérience. Ainsi, à travers celle-ci l'organisme a pu confirmer qu'il existait un réel manque de connaissance de certains publics issus des quartiers prioritaires de la ville sur ces types de projets, alors même que ces populations ont montré un vif intérêt à ces formes d'habitat lors des actions menées de sensibilisation.



Panneau d'information – fête de quartier Villeneuve – 2016

Photo 1- Emergence d'un projet d'habitat participatif en locatif social au 40 Arlequin, Source : Document point d'étape, Les Habiles, juillet 2016.

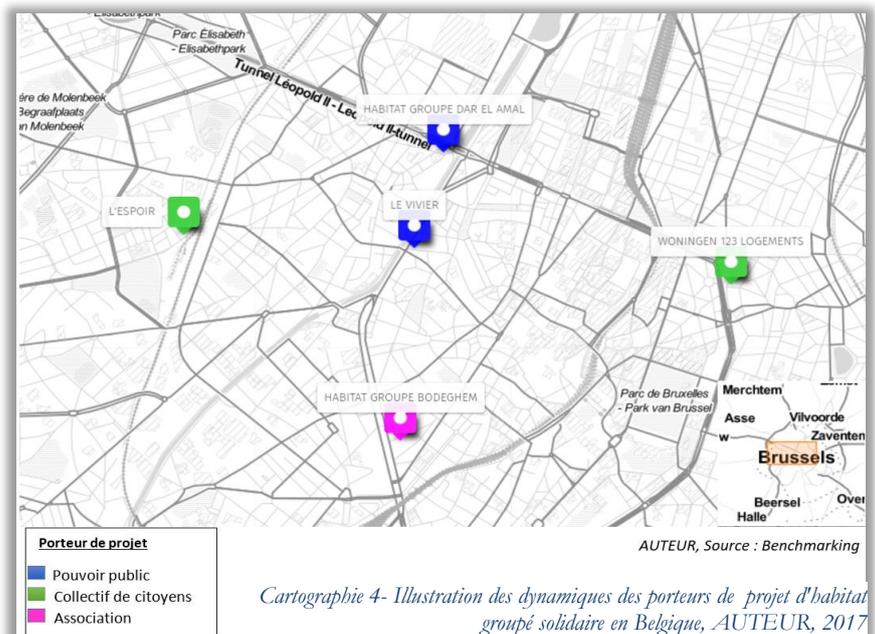
Ainsi, la mixité sociale, nous l'avons vu, est encore peu présente dans les habitats alternatifs. Une comparaison avec la Belgique est en cela pertinente pour montrer les champs des possibles.

### Habitats groupés solidaires : des degrés d'inclusion forts en Belgique

	MIXITE SOCIALE	PORTEUR(S) DE PROJET	PARTENARIAT FONCIER ET FINANCIER	CONCEPT ASSOCIE
<b>CITE JOUET REY</b>	Personnes âgées, personnes fragilisées (ex: jeunes mères célibataires) et personnes atteintes de maladies graves	3 associations spécialisées : Les 3 pommiers (jeunes mères célibataires, ...), le jardin du Béguinage (personnes âgées), Artémis (maladies graves et évolutives comme le SIDA)	Foncier = CPAS (pouvoir public) - Financier = Région, UE, Fortis,	Maisonnettes et Habitat participatif
<b>DAR EL AMAL</b>	Famille d'origine immigrée et personnes âgées (suffisamment autonomes)	ASBL le Foyer (CCAS) et la ville	Financier : Maisons = donation + collecte de fonds - Renovations = entreprises privées + entreprise de formation par le travail. Gestion : Commune	Habitat kangourou
<b>BODEGHEM</b> (4 projets de même type)	Sans domiciles sortants de structure d'insertion, locataire d'Agence Immobilière Sociale (AIS) n'ayant pas besoin d'accompagnement et jeunes, personnes sans difficulté.	ASBL Source (sans domiciles et personnes fragilisées économiquement), AIS Logement pour tous (gestion locative), ASBL Les Sentier de la Varappe	Foncier : Propriétaire privé mis en lien par l'AIS. Financier et Gestion : Soutien de la ville	Logement en cohabitation
<b>WONINGEN 123</b> (3 projets de même type)	Etudiants, "habitant de la rue", artistes, personnes sans-papiers, personnes sans difficulté	Collectif de citoyens (militantisme fort)	Foncier : Ville (Convention d'occupation). Financier : Région Wallone (aide pour le charges). + Forte ouverture à la ville (ex: Coopérative EMMA)	Squat légalisé
<b>BASTOGNE</b>	Personnes isolées : jeunes, adultes et personnes âgées.	La commune	Foncier : propriétaire privé- Gestion locative : la commune (sous-location + gestion)	Habitat collectif
<b>L'ESPOIRE</b>	Familles en difficulté financière et sociale, pour la plupart d'origine étrangères	Collectif de citoyen : association L'ESPOIR	Foncier: La commune (cédé à 1/3 du prix) Financier : Fonds du logement de la Région Bruxelles-Capitale	Habitat groupé
<b>LE VIVIER</b>	Communauté Peules et personnes en souffrance psychique, morale ou sociale	ASBL l'autre lieu	Collectivité et fédération Wallonie-Bruxelles	Habitat semi-communautaire

Tableau 5 - Extrait du benchmarking des habitats groupés solidaires en Belgique - AUTEUR, 2017

Les publics sont variés, les partenariats différents et les porteurs de projets peuvent être des collectifs d'habitants inspirant à de fortes solidarités, des associations ou encore des pouvoirs publics proactifs.



Revenons aux limites et faiblesses des projets d'habitat groupé solidaire en France. Dans nos recherches nous avons pu constater le peu de référence aux ancrages territoriaux de ces formes de projet. Hors il semble que ces ancrages doivent être revendiqués par les porteurs de projet, si ces derniers veulent être soutenus par les acteurs de la politique de l'habitat. Par exemple, l'incorporation d'institutions socio-médicales pourrait être une clé dans la mise en place d'un habitat groupé solidaire, lui conférant une légitimité reconnue à sa finalité sociale. Ainsi, le Grand Lyon avait notamment conditionné son soutien financier (garantie d'emprunt) et foncier (aide pour abaisser le prix de cession de la charge foncière au niveau de celle destinée au logement social)<sup>96</sup> à l'incorporation de l'association Aide au Logement des Jeunes (AILOJ) dans ces projets.

Sabrina Besson, en l'interrogeant sur cette opportunité d'intégration des institutions sociales ou médicales pour assoir l'ancrage territorial des projets d'habitat groupé solidaire, nous a déclaré que ceci pouvait être une piste intéressante mais qu'en l'état actuel, sauf exception, « *l'association avec les structures spécialisées ne se fait qu'à posteriori du projet et ceci est lié au fait que la question de la participation du public incorporé au projet est délicate, pour l'instant la question n'est pas posée et suffisamment étudiée* ».

Un projet d'habitat groupé solidaire peut nécessiter de longues années à sa formation, en particulier lorsqu'il veut activer des leviers de solidarités financières et sociales. Les principaux motifs de cette longue gestation sont notamment liés à la non reconnaissance de ces formes d'habiter par tous les acteurs, et à un soutien encore très disparate, nous l'avons vu, bien souvent cantonné à un accompagnement aux étapes seules du projet, et non en amont et en aval. Les étapes de constitution du collectif – formulation - diagnostique et ancrage – suivi et accompagnement post-projet sont encore peu pensés par les acteurs liés à la politique de l'habitat mais aussi par les acteurs du champ de l'ESS. Cependant, une ouverture substantielle de la politique de l'habitat et des acteurs du logement vers le champ de l'ESS par l'appropriation de certains de ses outils peut permettre de pallier à quelques vecteurs des limites exposées dans cette partie.

---

<sup>96</sup> environ 162 €/m<sup>2</sup> au lieu de 210 €/m<sup>2</sup> SHON).

## II. Une porosité entre l'économie sociale et solidaire et acteurs traditionnels à étudier à travers des dispositifs à s'approprier

### A. Des perspectives de développement des relations entre acteurs de l'ESS et ceux de la politique de l'habitat

*« Pour qu'il y ait une vraie co-construction de projet il faut qu'il y ait un réseau d'acteur organisé qui ont des vraies visions et des objectifs communs des territoires ».*

Danièle Demoustier<sup>97</sup>.

*« La recherche de la diversité sociale dans l'habitat est un objectif que partage une large majorité des acteurs publics et privés, institutionnels ou associatifs. Cet accord est d'autant plus fort que le droit au logement et l'objectif de diversité sociale constituent chacun un enjeu primordial pour l'avenir de notre pays. (...) Ainsi le droit au logement de tous ne doit pas s'entendre en concurrence avec la diversité sociale. Les moyens sont limités et n'offrent que peu de leviers d'action ; c'est donc une politique de fond et de longue haleine qu'il faut mettre en œuvre ».*

Conseil National pour l'habitat.

Le secteur de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS) et les acteurs traditionnels commencent à travailler ensemble, nous l'avons vu dans notre précédent mémoire sur les liens organisationnels et actionnels entre ESS et collectivités. Même si le secteur de l'ESS est vu encore souvent pour ces derniers comme une politique sectorielle (notamment associée à l'emploi à l'instar de l'organisation de Bordeaux Métropole par exemple, le chargé de l'ESS est au sein du service emploi et économie de proximité) [cf. Annexe]<sup>98</sup>. Il semble temps, à présent, que les acteurs de l'habitat s'en emparent, et reconnaissent que les acteurs de l'ESS font également partie intégrante de la politique de l'habitat; mais ces derniers doivent également s'affirmer en tant que tels. Cette pleine reconnaissance peut passer par la mobilisation et la création de plusieurs dispositifs (législatifs, techniques etc.) de soutien à l'ESS ; permettant de construire et de faciliter des projets d'habitat groupé solidaire durables et

---

<sup>97</sup> Entretien 2016.

<sup>98</sup> Annexe : Les différents degrés d'internalisation de l'ESS dans les collectivités

ancrés sur les territoires.

Tout d’abord, l’Etat a un rôle important dans la poursuite du processus de légitimation et de reconnaissance du secteur, notamment en impulsant des articulations entre les formes d’habitat alternatif groupé solidaire et les dispositifs législatifs existants à l’instar du Plan Départemental d’Action pour le Logement et l’Hébergement des Personnes Défavorisées (dont le Plan Départemental pour le Logement des Jeunes - PDLJ, le Plan Départemental de Lutte contre l’Habitat Indigne - PDLHI, ou encore le Schéma Départemental en Faveur des Personnes Handicapées - SDFPH). De plus, les institutions déconcentrées de l’Etat doivent également s’engager dans la recherche de voies innovantes et adopter plus de souplesse (législatives, institutionnelles etc.) pour permettre de faciliter les processus partenariaux entre acteurs de l’ESS, collectivités, bailleurs sociaux et institutions socio-médicales.

Les collectivités doivent également poursuivre leur rapprochement avec le secteur de l’ESS, rapprochement déjà entamé par certaines, en s’intégrant par exemple dans des réseaux tels que le Réseau National des Collectivités pour l’Habitat Participatif (RNCH) ou encore le Réseau des collectivités Territoriales pour une Economie Solidaire (RTES). Les élus doivent également permettre de désamorcer des situations de blocage au sein de projets d’habitat groupé solidaire, en intervenant sur la communication et la médiation entre les porteurs de projet et les différentes échelles territoriales. C’est ainsi que le projet d’habitat groupé de Soubès, “ Les Coquelicots”<sup>99</sup>, a vu un élu entreprendre un rôle de médiation entre l’échelle départementale et le propriétaire du terrain, qui a fini par accepter un paiement différé du foncier et donc a permis *in fine* au projet de voir le jour.

Les métropoles en tant que pilote des politiques de développement et d’action sociale, de lutte contre la précarité énergétique, de la politique de solidarité et de mixité sociale et de soutien à l’autonomisation des personnes fragilisées, doivent également s’investir sur ces questions afin de répondre aux problématiques métropolitaines liées notamment à l’équilibre territorial. En effet, le soutien à ces formes d’habiter à toute sa légitimité dans l’action de la politiques de la ville et de l’habitat visant notamment à changer l’image des quartiers prioritaires de la ville, permettre la mise en attractivité de ces quartiers notamment en attirant les classes moyennes et supérieures dans les zones où sont concentrées les personnes fragilisées, développer une atmosphère sociale propices à la cohésion sociale etc. Leur soutien peut s’effectuer notamment à travers la capitalisation et l’essaimage de ces formes de projet, la mise à disposition de foncier, la garantie d’emprunt (à l’image du projet du

---

<sup>99</sup> Cf. Annexe

Village Vertical)<sup>100</sup> mais doit également être permis grâce à l'articulation avec les documents d'urbanisme et les dispositifs existants à l'instar des Plan Local de l'Habitat, des Conventions Intercommunales d'Attribution (CIA), des Plan Partenarial de Gestion de la Demande et de l'Information du Demandeur (PPHDID) ou encore à travers l'inclusion de l'habitat groupé solidaire dans les processus de projet de rénovation urbaine et des zones d'aménagement concertées, comme nous avons pu le voir précédemment.

Les collectivités, plus largement, doivent veiller à ce que ces formes de projet entrent dans un processus durable : soutien au diagnostic territorial préalable, permettre la génération de liens entre habitants à travers la sensibilisation et l'accompagnement, ou encore rendre accessible les appels à projet d'habitat participatif au plus grand nombre.

Il nous est apparu pertinent de tenter de mettre en valeur certaines collectivités innovantes en matière d'accès à des habitats participatifs afin de permettre le montage de projet d'habitat groupé solidaire, ceci afin d'identifier les marges de manœuvres de l'action publique possibles. Le tableau ci-joint résume les principales actions déployées.

Une dynamique est lancée et certaines collectivités montrent qu'elles ne souhaitent plus se contenter d'un rôle de guichet financier et foncier. Ces nouvelles formes de soutien qu'apportent les collectivités à ces projets, leur permettent notamment de rationaliser leur action publique pour permettre que celle-ci soit utile au plus grand nombre et dans une plus large mesure, pour pallier durablement aux maux des territoires. Certaines entament ainsi une réelle politique d'acteur « facilitateur » et « connecteur » afin de permettre la mise en place de montage de projets innovants. Prenons trois exemples, le cas de la ville de Lille, de la METRO de Grenoble et du Grand Lyon.

A Lille, la dynamique d'ouverture de l'habitat groupé à un plus large public - nous pouvons le voir grâce au tableau - est bien engagée. La collectivité a entamé une évolution de son implication dans le développement de projets d'habitat participatif, à travers un rôle de facilitateur et non plus de simple soutien financier et la mise en place d'un partenariat avec la structure d'ESS Eco-Habitat Groupé NPDC. Ce partenariat permet à la collectivité de s'impliquer bien amont des projets avec l'organisation d'événements autour de l'habitat groupé, d'échanges d'expériences, de visites et formation pour faire émerger des groupes sur le territoire et les accompagner; mais également la tenue d'ateliers thématiques dans leur "maison de l'habitat" (pour permettre aux différents collectifs d'approfondir leur connaissance sur différentes thématiques) et des rencontres organisées auprès d'associations et institutions liées aux champs de l'habitat social (bailleurs, associations etc.).

---

100

La Métropole grenobloise elle, lance son premier appel à projet du 11 avril au 30 septembre 2017 et a pour ceci fait un partenariat avec les Habiles. Un travail en amont du projet est mis en place ; il comprend plusieurs temps d'atelier autour de la constitution du groupe (rencontres autour de questions de mixité, d'anticipation et d'adaptation aux départs et aux nouvelles arrivés etc., l'élaboration d'un préprogramme (l'élaboration d'un projet), le travail en collectif (gestion et rôle de chacun) et enfin la préparation au montage juridique (statut, mode de propriété etc.)).

Enfin le Grand Lyon participe à des démarches intéressantes comme celle de la création d'un observatoire dédié à l'ESS ou encore d'un fond d'investissement participatif dédié à une nouvelle offre de logement. La métropole s'investit également dans la création d'un espace immobilier commun aux acteurs de l'ESS « *regroupant des ressources aussi bien matérielles qu'immatérielles au service de projets d'utilité sociale et environnementale* »<sup>101</sup>.

Ces dynamiques innovantes sont à suivre car elles peuvent être le socle de la création de futures politiques publiques.

---

<sup>101</sup> <http://www.rhone-solidaires.org/structures/grand-lyon-communaute-urbaine>

	LILLE METROPOLE	VILLE DE MONTREUIL	VILLE DE STRASBOURG	GRAND LYON
<b>POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT GROUPE SOLIDAIRE</b>	Souhait de diversifier les approches : - Proposer des <b>degrés de participation variés</b> pour répondre aux attentes de chacun - Réduire les délais menant au dépôt de PC - Promouvoir de nouvelles réponses face au vieillissement de la population <sup>102</sup> S'est fixé un <b>objectif</b> pour les prochaines années: faire en sorte qu'au moins 5% des nouveaux logements soient construits sur ce modèle participatif.	<b>Co-construction</b> de projet d'habitat groupé solidaire et insertion entière dans la politique de l'habitat. Fort engagement (impulsion de multiples projets). Milite pour <b>un tiers secteur de l'habitat</b> .	<b>Milite pour un « droit au logement autogéré et social »</b> Inscription dans les nouveaux appels à projet de <b>nécessité d'une ouverture au plus grand nombre</b> des projets.	Orientation affirmée de l'habitat participatif comme devant être de l'ordre de la <b>solidarité sociale</b> (soutien apporté sous cette condition)
<b>ACCOMPAGNEMENT EN AMONT</b>	Proposition d'une <b>aide méthodologique</b> .	<b>Construction de projet – réseautage – mise en lien – mutualisation des moyens des différentes parties prenantes</b>	<b>Accompagnement des porteurs de projet en amont.</b> (technique etc.)	<b>Relai des appels de financement participatifs</b> (ex : ceux d'Habitat et Humanisme)
<b>STRUCTURATION ET CAPITALISATION</b>	Partenariat dans le cadre des projets <b>OCTAVE</b> (Professionnels de l'action gérontologique, communes, Département, la CARSAT et institutions de retraite, de retraités membres du Groupe de Recherche de l'Université du Temps Libre, Humanis) - Partenariat <b>avec Eco-Habitat Groupé NPDC - Travail en partenariat avec les bailleurs sociaux et promoteurs</b> qui portent des démarches participatives, notamment en ZAC.	Mise en place d'une étude sur la <b>capitalisation des expériences</b> sur les 17 projets mise en place dans la ville.	<b>Mise en place d'un réseau de partenaires locaux</b> : banques, notaires, bailleurs sociaux, associations locales, le CAUE, une société d'économie mixte.	Soutien la mise en œuvre d'un <b>observatoire d'agglomération sur le poids de l'ESS</b> (notamment sur l'habitat). et participation à la réflexion d'un <b>fonds d'investissement participatif dédié à une nouvelle offre de logement</b> .
<b>DISPOSITIF(S) INNOVANTS /EXPERIMENTAUX</b>	<b>OCTAVE<sup>103</sup> : Subventions spécifiques pour adapter au vieillissement les logements OCTAVE et réduire leur loyer.</b>	<b>Accompagnement militant, Objectif quantitatif</b> : 5% des nouveaux logements construits sur ce modèle participatif solidaire.		Président d'Habitat et Humanisme Rhône membre du Conseil d'administration de Grand Lyon Habitat, il a été <b>désigné par la métropole</b> <b>Garantie d'emprunt pour une SAS<sup>104</sup></b> Coopérative d'habitant : sur le projet du Village vertical

Tableau 6 – Implication des collectivités dans la phase amont des projets, AUTEUR, 2017.

<sup>102</sup> Loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement du 28/12/2015

<sup>103</sup> Domicile accompagné OCTAVE 5 Personne de plus de 60 ans demandeuses du service SAVELA et adhérent à la Charte OCTAVE dont les ressources ne dépassent pas les plafonds HLM (PLUS ou PLAI selon les logements)

<sup>104</sup> Garant à condition que Rhône-Saône Habitat s'engage à reprendre en gestion le(s) logement(s) en cas de défaillance du (des) coopérateur(s) occupant(s).

Les secteurs associatifs doivent également trouver et affirmer leur place dans le champ de l'ESS ; et donc respecter certaines valeurs comme celle de l'ancrage territorial ou de la solidarité économique et sociale dans leur projet afin de légitimer l'intervention des acteurs de la politique de l'habitat. Les spécialistes de l'habitat social et solidaire ainsi que leurs réseaux doivent ainsi analyser leurs projets et leurs résultats au regard des objectifs des politiques publiques. Notre interrogé d'Habicoop nous parlera ainsi, par exemple, de la mise en place d'une future étude-action piloté par la Coordin'action sur le thème des quartiers prioritaires de la ville, afin de capitaliser les expériences d'habitat groupé dans ces quartiers et de tenter de cerner de quelle façon l'habitat participatif peut s'y intégrer et les améliorer, « *de quelle façon une fois que le projet est fait quelle conséquence ça a sur l'environnement autour* ». Il s'agit également d'identifier quels sont les débordements et externalités positives sur l'environnement proche de l'habitat groupé solidaire. Il est ainsi essentiel d'évaluer et de capitaliser l'impact des projets d'habitat groupé solidaire afin de cerner les enjeux de développement du concept pour que ces derniers puissent notamment déborder sur la ville.

## B. Un développement de l'habitat groupé solidaire possible à travers l'appropriation de dispositifs issus de l'économie sociale et solidaire

Nous l'avons vu la création et le développement de projet d'habitat groupé solidaire se heurtent encore à des difficultés. Mais des outils permettant de faciliter et d'appuyer ces formes de projets existent et se développent.

Prenons par exemple, les outils d'économie sociale et solidaire développés et mis en place par quelques acteurs de l'Habitat comme l'épargne solidaire qui questionne directement la force que l'on peut attendre de la solidarisation des emprunteurs et prêteurs, des citoyens et acteurs.

En France, il est possible que les individus puissent placer leur épargne sur des produits d'épargne solidaire, spécificité française car en Europe la finance solidaire n'est seulement possible que par le biais d'investisseurs institutionnels. Ce dispositif repose sur des épargnants « citoyens » qui font la démarche individuelle de placer leur épargne sur des produits d'épargne solidaire. L'accès à ces produits est possible de diverses manières. Tout d'abord, par son entreprise (ex : PEE<sup>105</sup>) ou encore via

---

<sup>105</sup> Plan d'Epargne Entreprise

une entreprise solidaire (ex : Familles solidaire, Habitat et Humanisme etc.) ou auprès des banques ou mutuelles. Finansol promeut notamment un élargissement de ce produit et milite activement pour une déclinaison solidaire du LDD<sup>106</sup> ou du Livret A, afin qu'une partie puisse être investie dans des projets solidaires comme ceux d'habitat groupé.



Figure 17 - L'épargne solidaire : les possibilités d'accès, AUTEUR, 2017.

Le lien entre épargne solidaire et acteurs de l'habitat repose sur l'adéquation entre leurs actions et les matrices territoriales : en effet, l'épargne et la finance comme tous les acteurs de la politique de l'habitat, doivent s'adapter également aux problématiques des territoires. Plusieurs de ces acteurs soutiennent déjà ce dispositif, notamment les acteurs faisant parties du RTES, mais là encore il existe de fortes disparités d'un territoire à l'autre. Les plus avancées ont mis en place des sociétés de capital-risque solidaire (dans le pays basque, en Pyrénées, Rhône-Alpes ou encore le Nord-Pas-de-Calais), des fonds d'épargne territoriaux, des pôles de la finance solidaire ou encore des observatoires mesurant les impacts de la politique de l'ESS et notamment de l'épargne et de la finance solidaire. Ces dispositifs unissent tous des acteurs de l'ESS et les institutions de l'action publique.

Hormis ces dispositifs de capitalisation et de développement, d'autres actions plus ponctuelles sont mis en place notamment pour la promotion de l'épargne et de la finance solidaire, à l'instar de la ville de Nantes qui met à disposition des panneaux d'affichage pendant la semaine de la finance solidaire. Le travail de promotion envers les habitants reste encore en chantier, en effet selon Finansol un français sur deux ne sait pas ce qu'est l'épargne solidaire<sup>107</sup>.

<sup>106</sup> Livret de Développement Durable

<sup>107</sup> Selon Finansol sol, URL :

[http://www.evenements.cnfpt.fr/mercredisdelineet/images/stories/Syntheses/synthese\\_finances\\_solitaires.pdf](http://www.evenements.cnfpt.fr/mercredisdelineet/images/stories/Syntheses/synthese_finances_solitaires.pdf)

Autre dispositif pouvant faciliter les projets d'habitat groupé solidaire, s'ils sont appropriés par les acteurs de la politique de l'habitat : l'intermédiation locative. Cette dernière peut s'opérer soit sous la forme d'un mandat de gestion solidaire, soit par un contrat de location-sous-location. Ces dispositifs permettent de rapprocher l'offre et la demande en faveur de l'inclusion des personnes fragilisée, et sont encore peu ou mal appropriés par certains acteurs de l'habitat.

Les contrats de location/sous-location sont ceux les plus répandus. Il s'agit de la délégation de la gestion locative des bailleurs sociaux à des associations. Ce sont ces dernières qui signent le bail de location et les futures locataires doivent eux signer un contrat de sous-location. Prenons comme exemple le dispositif mis en place par l'association Ayyem Zamen des Domiciles Partagés en partenariat avec Paris Habitat, le premier bailleur social de la ville de Paris. L'association a mis en place un processus d'intermédiation locative et de gestion locative sociale, agréé par la DRIHL (Direction Régionale et Interdépartemental de l'Hébergement et du Logement. « *Explorer d'autres voies, emprunter d'autres chemins pour (re)loger "autrement", mais de manière digne celles et ceux qui sont piégés par l'âge et la précarité : c'est la raison d'être des Domiciles partagés* »<sup>108</sup>. Ainsi, l'association peut signer des baux de location avec des bailleurs sociaux et des contrats de sous-location avec les personnes fragilisées ; à noter que les publics visés sont ici d'anciens migrants âgés et/ou isolés. Afin d'adapter les logements à ce public spécifique, l'association met en place un processus de réhabilitation des logements. L'évaluation du dispositif a permis de constater de la pertinence de ces formes d'habitat groupé ; aux regards du public fragilisé ciblé, du processus d'accompagnement social de proximité entrepris et des résultats obtenus en terme d'inclusion de ces personnes dans leur environnement. L'association réfléchit à présent, avec ses partenaires, aux moyens de développement et d'essaimage de ces formes de projets. Des travaux sont, de plus, engagés afin d'ouvrir ces projets aux autres bailleurs et vers les groupes de protection sociale ; afin de travailler en coopération avec un plus grand large panel d'acteurs de l'habitat.

Le mandat de gestion solidaire est, lui, moins répandu. Il est lié à la défense d'une politique de l'habitat privé solidaire. Selon l'organisme SOLIHA, le mandat de gestion solidaire « *encourage une offre pérenne, diffuse et de qualité et constitue un véritable levier de mixité sociale* ». Habitat et Humanisme, en tant qu'agence immobilière sociale<sup>109</sup>, développe ces dispositifs et se place comme médiateur entre

---

<sup>108</sup> Labidi, Moncef. « « Domiciles partagés ». Une action expérimentale pour reloger et accompagner des vieux migrants sortis de l'habitat indigne. Dispositif lancé en juillet 2014 et coordonné par l'association Ayyem Zamen », *Vie sociale*, vol. 16, no. 4, 2016, pp. 195-202.

<sup>109</sup> Ces agences peuvent être soit des associations, des Unités Économique et Sociale ou des Société Coopératives d'intérêt collectif.

le propriétaire privé et les publics fragilisés. Il rassure le privé en s'occupant soit :

- de la gestion complète de sa propriété (quittancement, remise en état, entretien, assurance impayé etc.) et peut également effectuer des travaux de rénovation, suivre les chantiers et s'occuper de montage des dossiers de financement (par exemple auprès des collectivités pour des PIG<sup>110</sup>),
- d'une gestion focalisée sur l'accompagnement du ménage : le propriétaire cède ainsi son droit d'usufruit locatif social<sup>111</sup> et Habitat et Humanisme gère l'entretien du bien, le ménage etc.

En contrepartie le propriétaire, dit « propriétaire solidaire » bénéficie de garanties de location par les Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS) mais également de la prise en charge de l'assurance locative. En plus de ceci, des avantages fiscaux sont également prévus, des abattements sur les revenus fonciers pouvant atteindre 85% ou une exonération de la taxe foncière pour le bail de longue durée et, dans certains cas, la sortie du bien de l'assiette ISF. En cas de nécessaire réhabilitation du logement, l'Agence Nationale pour l'Habitat peut subventionner à hauteur de 40% du montant total des travaux à engager et dans le cadre d'un bail de longue durée, les Agences Immobilières à Vocation Sociale peuvent prendre en charge la totalité des travaux.

Ce dispositif permet de rétablir une image positive des locataires sociaux et personnes fragilisées aux yeux des propriétaires privés.

---

*« Permettre aux personnes en difficultés sociale et financière d'accéder au logement relève traditionnellement d'une action de collaboration entre le secteur social ou associatif et les organismes publics de logement social. L'implication de professionnels de l'immobilier ainsi que de propriétaires privés paraît peu probable, voire contre-nature. C'est pourtant ce qui se passe au sein des AIVS, agences immobilières à vocation sociale »<sup>112</sup> - Béline M., rédactrice dans le magazine lien social.*

---

Cependant, ces outils en faveur du droit à l'accès à un logement adapté pour tous sont encore peu nombreux sur les territoires, et ont encore du mal à toucher le secteur privé, l'économiste Manuel Domergue, journaliste à Alternatives économiques, souligne que : « les solutions d'intermédiation locative, de type Louer solidaire ou Solibail, qui consistent pour un bailleur privé à confier son logement à une association qui en assure la gestion au bénéfice de ménages modestes,

---

<sup>110</sup> Programme d'Intérêt Général

<sup>111</sup> Le propriétaire garde ainsi la nue-propriété de ce bien

<sup>112</sup> Béline M. (2005), Les agences immobilières à vocation sociale, Dossier, *Lien social, l'actualité sociale autrement*,

*peinent à passer au stade industriel, faute de propriétaires volontaires* ». Pourtant, explique Marie Gaffet, chef du service logement de la Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (Dihal), « *cette solution ne coûte que 3 000 euros par personne et par an, contre 6 000 euros à l'hôtel et 17 000 euros en centre d'hébergement* ». Mais un travail de fond est entrepris par quelques acteurs de l'économie sociale et solidaire ; démarchages auprès des notaires, relations avec les chambres des notaires, campagnes de sensibilisations, appui sur leur réseaux...

Ces dispositifs ne sont donc pas reconnus à un niveau insuffisant pour avoir un réel impact en matière de régulation du marché locatif privé, ainsi en témoigne le directeur d'un département français d'Habitat et Humanisme interrogé. En effet, la mobilisation du parc privé à des fins sociales est encore en état de recherche. Il reste difficile de communiquer, de co-construire des projets de solidarité avec les acteurs privés. Alors même que ce secteur représente un poids conséquent sur le parc de l'habitat. Aujourd'hui sur Bordeaux-Métropole, le logement diffus des propriétaires privés représentent 61% du nombre de logement global. Mais il n'existe pas d'organe représentatif de ces promoteurs privés, ce qui met à mal la communication et ne permet pas aux acteurs de l'économie sociale et solidaire voire aux collectivités d'assurer pleinement un rôle mobilisateur et pédagogique pour la valorisation de ces dispositifs<sup>113</sup>. Comment atteindre cette sphère des petits et moyens propriétaires privés ? La Chambre des notaires peut-elle jouer ce rôle de médiateur en participant à des instances de coordination de projet (sur la question du foncier, des projets de territoires, des alternatives envisageables ?)

---

*« L'être humain n'a pas créé la terre et, même s'il a naturellement le droit de l'occuper, il n'en a pas pour autant le droit de s'en approprier une partie (...) Seules les réalisations faites dessus, et non la terre elle-même, relèvent de la propriété privée »,  
Paine T., 1797.*

---

Retournons aux différents dispositifs mobilisables par les acteurs pouvant avoir intérêt au développement de l'habitat groupé solidaire. Penchons-nous donc à présent sur le *Community Land Trust*. Il s'agit d'« *une entité légale, quasi publique, et dont les missions statutaires consistent en l'administration du foncier pour les générations actuelles et futures, tout en protégeant les droits*

---

<sup>113</sup> Par exemple, lors du travail de terrain et la participation à la Conférence permanente des Opérateurs du Foncier et de l'immobilier, démarche nouvelle entreprise sur Bordeaux métropole, le constat a été fait par les promoteurs, les élus, les agents d'urbanisme, que cette association avec la chambre des notaires pourraient être pertinente et innovante.

d'usages légitimes des résidents »<sup>114</sup>(...).

Ce modèle connaît actuellement une transposition en France à travers la mise en place des Organismes de Foncier Solidaire (OFS)<sup>115</sup> et le Bail Réel Solidaire (BRS)<sup>116</sup>. Cette transposition s'est déjà opérée dans le passé en Belgique à l'issue d'une lutte pour sa reconnaissance par le monde associatif et celui des chercheurs.

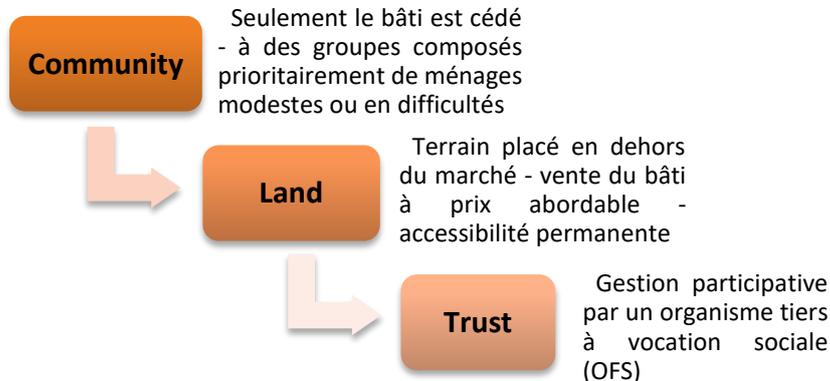
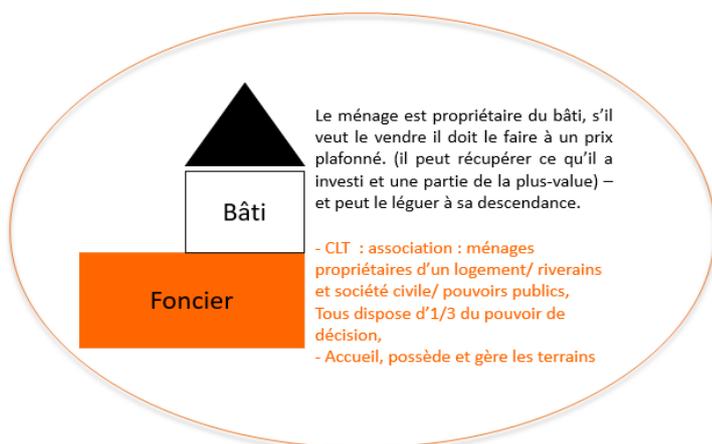


Figure 18 - Community Land Trust, définition, AUTEUR, 2017.



**Acquisition Mixte = Accessibilité durable**

Figure 19 - CLT, Distinction entre le bâti et le foncier, AUTEUR, 2017

A l'heure actuelle, et donc depuis sa reconnaissance législative en décembre 2016, Lille a déjà installé un Organisme Foncier Solidaire (OFS), le premier en France, Paris est en marche, Rennes ou encore Biarritz ont également témoigné de leur fort intérêt.

Ces collectivités sont intéressées par l'approche alternative que ce modèle présente, alternative à la mise en propriété du foncier par les individus sous forme de rente ou plus-value.

En se dotant de tels outils, ces collectivités assument leur volonté de permettre à tous les individus le choix de leur « habiter » mais aussi leur droit à la ville, notamment en soutenant ainsi la lutte contre la spéculation foncière et l'accès au logement de tous même au sein des villes, où le foncier peut atteindre ¼ du prix de vente. Avec ces dispositifs CLT, chaque revente du bâti (aux ménages ou association) sera au même prix ; revalorisée de l'inflation. L'OFS peut également délivrer des baux solidaires à l'acheteur, valable jusqu'à 99 ans et pouvant être prolongé par la suite.

<sup>114</sup> The Community Land Trust: A Guide to a New Model for Land Tenure in America, 1972

<sup>115</sup> Loi ALUR

<sup>116</sup> Loi Macron

Ce dispositif, s'il est correctement approprié par les collectivités et le monde de l'ESS autour de l'habitat groupé solidaire, permettrait sans nul doute le développement de l'habitat groupé solidaire sur des territoires urbains. Il permettrait également de stimuler des leviers de mixité sociale, de participation et coopération. Il trouve d'ailleurs sa place dans le Livret Blanc de l'habitat participatif. En Belgique, la sphère de l'habitat groupé solidaire s'en est déjà saisie à l'instar du projet l'Espoir, le Nid, Arc-en-Ciel, Mariemont, Lumière du Nord, etc. qui regroupent toutes les caractéristiques d'un projet d'habitat groupé solidaire.

Soutenir ces outils et formes de projet demande aux acteurs de l'habitat traditionnel et ceux de la politique de l'habitat de repenser et recomposer leur mode de faire, et plus particulièrement, aux collectivités, décideurs politiques et aménageurs une véritable vision et un fort sens de l'anticipation. Ceci demande également aux acteurs de l'ESS de s'affirmer comme tels et de capitaliser leurs expériences afin de les rendre visibles et de permettre de les évaluer.

## *Conclusion*

---

Ce mémoire prend racine sur des constats multiples (issus d'expériences et de confrontations à différents terrains) et soulève de nombreuses interrogations. Il ne vise pas à prôner un modèle unique d'habitat mais vise principalement à s'interroger sur le champ des possibles et à questionner le contexte et la condition actuelle du logement en France. En effet, la situation est relayée comme étant en crise par nombre d'acteurs, mais cette crise, ne doit-elle pas être l'occasion de repenser le logement à travers une recomposition de celui-ci : de ses fondements à ses principes de fonctionnement ? Ne doit-elle pas être également une occasion de questionner les acteurs traditionnels de l'habitat (bailleurs sociaux, communes, élus...) sur leur capacité d'adaptation et d'intégration se renforçant dans de nouveaux partenariats incluant de récents acteurs de la politique de l'habitat, à savoir métropoles, promoteurs, propriétaires privés, acteurs de l'économie sociale et solidaire ? Ces partenariats ne doivent-ils pas permettre de cerner et d'anticiper des dynamiques territoriales liées à la pluralité des principes d'intégration et des parcours résidentiels ?

En effet, il est ainsi envisagé dans notre analyse que les formes d'habitats dites « classiques » ne suffisent plus à répondre à elles seules aux enjeux contemporains. Il est ainsi essentiel de repenser l'accès au logement, dans une perspective où celui-ci s'adapterait aux individus [perspective pouvant peut-être chambouler quelques ordres établis] afin que ces derniers puissent s'approprier leur habitat, et que le logement ne vienne pas ensevelir les ménages sous plus de difficultés. Cette réflexion peut se tourner vers la création de formes innovantes d'habitats dits « habitats alternatifs », et plus précisément d'habitat groupé solidaire.

Si ce constat est de plus en plus partagé par les différentes sphères de l'action territoriale et sociale, il semble contenu dans des dispositifs singuliers visant des publics spécifiques, à travers la mise en place de structures d'habitat participatif et/ou intergénérationnel en France. Leur ouverture doit passer par une prise de conscience que l'habitat alternatif solidaire ne doit pas seulement être le fruit de la mouvance interne du champ de l'ESS (coopératives, associations et fondation), mais que celle-ci nécessite l'intérêt de tous les acteurs de l'habitat ; de la sphère des acteurs de l'habitat social classique (composé des collectivités, des associations et des bailleurs sociaux) mais aussi du secteur privé (des professionnels de l'immobilier, des petits comme les grands propriétaires privés) qui ont un rôle à jouer de par leur poids quantitatifs en matière de logement, les opportunités et également la potentialité en matière de solidarité qu'ils représentent.

Le secteur de l'ESS tente parfois d'assumer un rôle de lien et de tremplin pour permettre, appuyer, et capitaliser les expériences d'habitat groupé solidaire impulsés par les coopératives

d'habitants, les agences immobilières à vocation sociale, les collectivités, les bailleurs sociaux ou encore les associations. Mais il a encore beaucoup à faire afin de concevoir et de proposer un programme et des outils pouvant servir de base à une politique publique de l'habitat alternatif véritablement sociale et solidaire. Le secteur de la politique de l'habitat doit lui approfondir sa participation à la régulation territoriale et s'engager dans le repérage des initiatives stimulantes, afin de les encadrer (juridiquement et financièrement) et de mettre en place des dispositifs d'accompagnement tout au long du processus de projet et de son développement.

Si chacun prend conscience des nécessités de recomposition du paysage de l'habitat et des nécessaires adaptations des acteurs de l'habitat, si les porosités entre les secteurs de l'habitat et l'ESS, bien trop étanches, s'amenuisent, si les acteurs de l'habitat et les acteurs privés sortent de leur retranchement, et si les barrières psychologiques et institutionnelles entre le logement et l'hébergement sont franchies, alors les projets d'habitat groupé solidaire pourraient avoir un avenir sur les scènes nationale et territoriale. Ces enjeux sont au cœur d'un méta-urbanisme<sup>117</sup> ; et d'une prise de conscience par l'implication des acteurs traditionnels, de la politique du logement et d'ESS pour une mise sur agenda effective des formes de projets participatifs, sociaux et solidaires, afin que ces derniers ne soient plus issus de mouvements de bricolage de l'action publique dépendant des fenêtres d'opportunités politiques.

Il ne s'agit pas ici de prétendre que cette forme est la seule solution à l'accès à un logement approprié pour les personnes fragilisées. Celle-ci doit combiner (ou « se combiner ») avec des projets d'habitat évolutif et social pour proposer aux individus un éventail de possibilités leur permettant le choix réel de leur « habitat » tourné vers un « habiter ».

---

117 D'après l'urbaniste François Ascher, « Passer de l'urbanisme au méta-urbanisme, c'est passer de la modernité simple à la modernité avancée, de la complication à la complexité, de la planification urbaine au management stratégique urbain, des équipements collectifs aux équipements et services individualisés. Les infrastructures pour les équipements collectifs ne disparaissent pas mais devront intégrer les transformations. Il s'agit d'élaborer des plans d'urbanisme qualitatifs en libérant la créativité. »

## Bibliographie

---

### Littérature et revue scientifique

#### Ouvrages

- Amphoux P. et Mondada L. (1989), « Le chez-soi dans tous les sens », Architecture et comportement, Lausanne, vol. 5, n° 2.
- Bernard N. (2008), « Les mutations du logement en région bruxelloise », *Courrier hebdomadaire du CRISP* 2008/8 (n° 1993), p. 7-49. DOI 10.3917/cris.1993.0007
- Bouchard M.J., « se loger autrement autrement au Québec. Le mouvement de l'habitat communautaire, un acteur du développement social et économique », 2008.
- Carrel M. et ROSENBERG S. (2011), « Injonction de mixité sociale et écueils de l'action collective des délogés. Comparaison entre les années 1970 et 2000 », *Géographie, économie, société*, n° 2, vol. 13, p. 119-134.
- Carriou C. (2014), « Propriété privée, propriété de soi et sens du collectif. La "coopérative d'habitat Le Grand Portail" à Nanterre (France) », *Espaces et Sociétés*, vol. 1.
- Carriou C., D'Orazio A., (2015), « "L'habitat participatif", quand les institutions militent », *Socio-Anthropologie*, p. 139-154
- Ghekiere L. (2008), « Le développement du logement social dans l'Union européenne », *Recherches et Prévisions*, no 94, vol. 1, p. 21-34, [en ligne] [http://www.persee.fr/doc/caf\\_1149-1590\\_2008\\_num\\_94\\_1\\_2406](http://www.persee.fr/doc/caf_1149-1590_2008_num_94_1_2406). OUVRAGE COLLECTIF. Livre Blanc de l'Habitat Participatif, 2011, p19,
- Kirszbaum T. (2012), *Mobilité résidentielle et mixité urbaine : les conditions d'une politique équitable* octobre 2012
- Lévy-Vroelant, C. et T. (2010) *Le logement social en Europe au début du XXIe siècle. La révision générale*, Rennes : Presses universitaires de Rennes, 252 pages.
- Parasote B. (2011), *Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux*. Editions Yves Michel. Gap : 2011,

#### Revue scientifique

- Bernard, N. (2008), « Les mutations du logement en région bruxelloise », *Courrier hebdomadaire du CRISP*, vol. 1993, no. 8, , pp. 7-49.
- Bresson Sabrina et TUMMERS Lidewij , « L'habitat participatif en Europe », *Métropoles* [En ligne], 15 | 2014, mis en ligne le 15 décembre 2014, consulté le 27 janvier 2017. URL :
- Bresson Sabrina, *L'habitat participatif en France : une alternative sociale à la « crise » ? Il Cohousing in Francia : un'alternativa sociale alla 'crisi'?*
- Kiraly B. (2015), *La coopérative HLM, accélératrice de l'habitat participatif-le moniteur-* Publié le 09/07/15 à 15h32
- Kirszbaum T., *Mixité sociale dans l'habitat : revue de la littérature dans une perspective comparative*, 2008.
- Kirszbaum Thomas, « Un Janus aux deux visages : la diversité dans l'habitat. Réflexions sur les politiques de déségrégation résidentielle aux Etats-Unis et en France », *Raisons politiques*, 3/2009
- Paquot T, (2005), « Habitat, habitation, habiter. Ce que parler veut dire... », *Informations sociales*, 3/2005 (n° 123), p. 48-54.
- Sainte-lagu D. (1978), *Étude sur l'habitat communautaire*, Centre d'informations sur les innovations sociales.
- Robert Castel, « Les pièges de l'exclusion », *Lien social et Politiques – RIAC*, 1995, n° 34, p. 13-21

- « La nouvelle loi logement est un premier pas pour l'habitat coopératif », Recueilli par Julien Duriez, le 11/09/2013 à 14h24
- (n° 35), p. 49-65.

## Thèse et littérature grise

### Documents institutionnels

- Brandeleer C. (), *THINK THANK européen pour la solidarité*, collection working paper, Habitat et Inclusion sociale des personnes en situation d'handicap, Cadre normatif et contextuel de la désinstitutionnalisation en Europe
- Cencetti O. (L'Echo Habitants) Lanoë S. (L'Epok) Rocheron C. (L'Epok), Étude sur l'habitat participatif et solidaire. URL : [file:///C:/Users/maria/Desktop/MEMOIRE/Habitat-Participatif-et-solidaire\\_2015.pdf](file:///C:/Users/maria/Desktop/MEMOIRE/Habitat-Participatif-et-solidaire_2015.pdf)
- Réseau national des collectivités en matière d'habitat participatif, Charte d'orientation, créé le 19 novembre 2010, à Strasbourg (F) – Parlement Européen
- Les règlements d'intervention de Bordeaux métropole
- Etude sur l'occupation du parc social, Cabinet Place, Bordeaux métropole, 2016.
- Programme d'Orientations et d'Actions (POA), Bordeaux métropole, 19 décembre 2016.
- Emergence d'un projet d'habitat participatif en locatif social au 40 Arlequin : Point d'étape, les Habiles, 1<sup>er</sup> juillet 2016. En partenariat avec La Metro de Grenoble.
- Agence Nationale de la Recherche (ANR) : Présentation des projets financés au titre de l'édition 2010 du Programme « Espace et Territoire». URL : [http://www.agence-nationale-recherche.fr/fileadmin/user\\_upload/documents/aap/2010/finance/shs-espace-financement-2010.pdf](http://www.agence-nationale-recherche.fr/fileadmin/user_upload/documents/aap/2010/finance/shs-espace-financement-2010.pdf)

### Mémoire

- Alberto C. (2011), L'habitat groupé: une expérimentation sociale entre singulier et collectif, Mémoire de Séminaire Communication politique Sous la direction de : Bernard Lamizetur
- Cariou E. (2011), Habitat Groupé et Organisme HLM : une utopie réalisable et reproductible ? Mémoire de Master 2 Administration, Management et Economie des Organisations, Institut d'Administration des Entreprises de Bretagne Occidentale, p49.
- Lejeune L. (2009), Habiter autrement, du squat à la coopérative d'habitants : Entre innovation et transformation sociale, Mémoire de séminaire : « Economie sociale et développement », sous la direction de Danièle DEMOUSTIER
- USH et Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d'HLM, Accompagner les projets d'habitat coopératif et participatif.

### Thèses

- Lanzaro M. (2014), Sortir de l'hébergement d'insertion vers un logement social en Ile-de-France : des trajectoires de relogement, entre émancipation et contraintes. Thèse de doctorat : Architecture, aménagement de l'espace.

### Rapports divers et vidéos

- Cariou E. (2013), inventaire. URL <https://fr.scribd.com/doc/178641571/Emilie-Cariou->

### Inventaire-HG-30-09-13

- Chron F. (2014), Fondation de France, Les solitudes en France, Rapport, 2014
- Debuigne B.( 2016), Habitat et Participation, ASBL, Démocratisation de l'habitat participatif, Fami-Home, Habitat Solidaire - Prix lutte contre la pauvreté, youtube, 2011, URL : [https://www.youtube.com/watch?v=ZJJq\\_X65Cvs](https://www.youtube.com/watch?v=ZJJq_X65Cvs)
- Guide de l'habitat groupé pour des personnes en précarité sociale,
- Habicoop, Dossier de presse : Un habitat écologique et coopératif à Villeurbanne, 2010
- Labit A, Bresson S., (2017), L'habitat participatif face au défi de la mixité sociale. Volume 1. 32 p. Lemarie P. et Arnold P. (2015), Habitat en mouvement ; un voyage d'apprentissage à la rencontre de la production sociale de l'habitat, rapport de voyage.
- Vivre en ville, dossier de partenariat, association,
- In wat meer woorden, Klik hier voor Nederlands URL : <https://communitylandtrust.wordpress.com>.
- The Community Land Trust: A Guide to a New Model for Land Tenure in America, 1972
- Habitat et Huamnisme et Réseau des maisons d'accueil et de soins, la vie grande ouverte, rehabilitation de l'ancien site des prisons st paul - st joseph, 2013. URL : <http://www.pierre-angulaire.eu/sites/default/files/Fiche%20presentation%20visiteurs.pdf>

## Tables

---

Cartographie 1 - Spécialisations économiques et sociales des QPV, Etude du Cabinet PLACE, 2016.....	27
Cartographie 2- L'effort de production de logements sociaux sur la métropole bordelaise, AUTEUR, source: RPLS, 2017.....	29
Cartographie 3- Benchmarking, AUTEUR, 2017 .....	52
Cartographie 4- Illustration des dynamiques des porteurs de projet d'habitat groupé solidaire en Belgique, AUTEUR, 2017.....	81

---

Figure 1- conceptualisation de la notion d'habiter - AUTEUR, 2017.....	16
Figure 2 - Dispositifs institutionnels en faveur des personnes fragilisées, AUTEUR, 2017.....	23
Figure 3 - Des enjeux de l'élaboration d'habitats alternatifs, AUTEUR, 2017 .....	24
Figure 4 - Répartition des plafonds de ressources - Source : Etude PLACE, 2016 .....	26
Figure 5 - Représentation des loyers très sociaux à Bordeaux métropole, Etude du Cabinet PLACE, 2016 .....	27
Figure 6 - Récapitulatif de la planification liée à la politique de mixité sociale, AUTEUR, 2017. 34	
Figure 7 - Eco-habitat, Cohabitat, Habitat autogéré : des concepts tendanciels, AUTEUR, 2017. ....	38
Figure 8 - "A ladder of Citizen Participation", Journal of the American Institute of Planners, Vol.35, 1969, p;216. ....	40
Figure 9 - Valeurs et enjeux des projets soutenus par la Coordin'action, Source : site de la coordin'action, 2016.....	50
Figure 10 - Citations des questionnaires : constats et valeurs des projets, AUTEUR, Source : Questionnaires, 2017. ....	60
Figure 11 - Citations relatives aux finalités des projets d'habitat groupé solidaire, AUTEUR, 2017, Source : Questionnaires.....	61
Figure 12 - Citations relatives aux outils développés dans les projets d'habitat groupé solidaire, AUTEUR, 2017, Source : Questionnaires.....	63
Figure 13 - Modèles de partenariat d'habitat groupé solidaire, AUTEUR, 2017.....	67
Figure 14 - Influence des partenariats sur les formes de solidarité, AUTEUR, 2017.....	68
Figure 15 - les principes de gestion dans un habitat groupé solidaire, AUTEUR, 2017. ....	70
Figure 16 - Principes du réseau national des collectivités pour l'habitat participatif, AUTEUR, source : Livre blanc de l'habitat participatif, 2017.....	72
Figure 17 - L'épargne solidaire : les possibilités d'accès, AUTEUR, 2017.....	89
Figure 18 - Community Land Trust, définition, AUTEUR, 2017. ....	93
Figure 19 - CLT, Distinction entre le bâti et le foncier, AUTEUR, 2017 .....	93

---

Tableau 1 - Répartition par filières d'occupation des résidences principales, Source : INSEE, 2015 .....	18
Tableau 2 - AUTEUR, 2017. Source : Quelle coopération internationale des mouvements de coopératives de logement en Uruguay?, Marta Solanas Dominguez , 2010.....	46
Tableau 3- - Les formes d'accompagnement de projet, AUTEUR, 2017.....	59
Tableau 4 - Evolution des appels à projet des collectivités, AUTEUR, 2017.....	0
Tableau 5 - Extrait du benchmarking des habitats groupés solidaires en Belgique - AUTEUR, 2017 .....	81
Tableau 6 – Implication des collectivités dans la phase amont des projets, AUTEUR, 2017. ....	87

### Questionnaire

#### *A destination des porteurs de projet d'habitat groupé solidaire*

#### Description du porteur du projet :

---

#### Naissance du projet et réseau d'acteur

1. Qui est le Maître d'œuvre ?
2. Qui est le Maître d'ouvrage ?
3. Qui est le propriétaire du foncier ?
4. Quel est le partenariat financier ?
5. Comment est né le projet ? A partir de quel constat ?
6. Combien d'années ont été nécessaires à la mise en place du projet ? Quelles ont été les grandes étapes de la création de ce projet ?  
-
7. Y-a-t-il eu un soutien des institutions locales (Municipalité, CCAS, etc) ? de quel(s) type(s) (financier, technique, ...)

#### Publics concernés et objectif du projet

8. Quels sont les publics touchés et ciblés par ce projet? Comment s'est passé la mise en lien avec ces publics?
9. Quels sont les objectifs de ce projet ?

#### Organisation du projet

10. Y-a-t-il une volonté de mixer le public ? Si oui, de quelle manière ? un site internet (grainedebitume.com) qui est relativement bien visité
11. Quelle est l'organisation spatiale de l'habitat? (*Quels sont les espaces privés et collectifs? Quelle mutualisation des lieux ?*)
12. Quels sont les principes de gestion ? (*règlement, organisation interne etc*)
13. Comment se passe le processus d'attributions du logement ?
14. Y-a-t-il de l'accompagnement social? Médical ? Si oui, comment fonctionne cet accompagnement ?

### **Les constats et limites du projet**

15. Quelle(s) difficulté(s) à la mise en place de ce projet ?
16. Quelles limites à ce projet selon vous ?
17. Quelles opportunités ?
18. Quelles sont les perspectives d'évolution de ce projet ?
19. Selon vous, ces projets peuvent-ils être reproductibles ?
20. Connaissez-vous d'autres projets de ce type en France

## Grille d'entretien

*A destination des entreprises de l'ESS, des collectivités, des chercheurs et bailleurs sociaux*

- **Votre organisme**

Quels sont les missions et objectifs de l'ADESS ? **L'Habitat groupé et l'ESS**

Pouvez-vous me donner votre définition de l'économie sociale et solidaire? (*ou Economie sociale*) de l'Habitat, au sens général?

Quel(s) lien(s) voyez-vous entre Habitat et Economie Sociale et Solidaire (*ou Economie sociale*)? Entre l'ESS (*ou Economie sociale*) et votre parcours de recherche ?

A votre avis, quels sont les fondements politiques – économiques- sociales - de l'Habitat groupé social (*et/ou solidaire*)?

Quelles sont les différentes visions de l'habitat groupé solidaire sur le champ international, selon vous ? Cela dépend du pays, des politiques publiques, ... Là-dessus prenez contact avec Anne Labit de l'Université d'Orléans.

- **Les publics fragilisés et l'accès au logement social**

Comment définiriez-vous la situation des publics fragilisés dans l'accès au logement en France ? Comment se caractérise, selon vous, les problèmes liés au logement en France ?

Quelles évolutions des situations ?

Quelles sont les politiques mises en place et actions menées favorisant l'accès au logement des publics fragilisés, selon vous ? Quelles évolutions?

- **Les formes de l'Habitat groupé**

Quelle sont les formes d'Habitat groupé (*au sens large*) que vous connaissez ? De quelle forme s'agit-il ? Architecturale ? Juridique ?

Pour vous, qu'est-ce qui peut distinguer : l'Habitat groupé ? L'Habitat participatif ? L'Habitat solidaire ? L'Habitat autogéré ?

- **Inclusion et Habitat**

Pour vous, comment et en quoi l'Habitat peut être une passerelle vers l'inclusion ?

Quel(s) sont les enjeux en terme de mixité des publics pour l'habitat groupé ?

Quels sont les enjeux en termes d'intégration des publics prioritaires de l'Habitat groupé?

- **L'habitat groupé social (*et/ou solidaire*) et les acteurs du logement**

Quelles difficultés à l'élaboration de ce type de projet selon vous ? La temporalité.

Comment intégrer les personnes prioritaires avec toutes leurs difficultés économiques et sociales dans ces formes de projet ?

Quels portés politiques à ces formes d'initiatives citoyennes ?

Dans quelle(s) mesure(s) l'Habitat groupé peut amener plus de connexion entre le système de production de logement classique et ses acteurs, et les habitants ?

Quels types de partenariat sont possibles avec les pouvoirs publics ? Avec les autres acteurs

de l'Habitat traditionnel ?

Quelle place selon vous, pour les collectivités dans le processus de projet d'habitat groupé social (et/ou solidaire) ?

- **L'habitat groupé et les publics prioritaires**

Quel(s) projet(s) d'habitat groupé incluant des personnes fragilisées connaissez-vous ? (à l'échelle nationale et internationale).

A quel moment les habitants de ces logements sont-ils impliqués dans la réalisation du projet?

Comment sont-ils intégrés dans le processus de projet ?

Quelle mixité du public dans ces formes de projet ?

Quel(s) bilan(s) de ces différents exemples pouvez-vous faire ?

## Benchmarking - (Quelques extraits...)

	Lanceur d'alerte - porteur de projet	Accompagnement spécialisé	Partenariat public	Maîtrise d'œuvre	Foncier	Montage financier	Maîtrise d'usage et Mixité sociale	Espace privé mutualisé commun	Objectifs - Mots-clés	Niveau de participation et Co-gestion	Inclusion à la ville
 <b>ABRICOOP - la Jeune pousse</b>	Coopérative d'habitant	HABICOOP -> montage juridique et financier ATMOSPHERES -> s'assure de la bonne mise en œuvre technique des prescriptions de l'architecte.	Projet sur une ZAC - Opidea - aménageur pour Toulouse Metropole - l'office HLM Les Chalets	Seuil Architecture	Ville de Toulouse	Fond propre + soutien financier de la fondation de France, des petites pierres, la Carsat et l'Ademe.	Couples avec enfants, familles monoparentales, retraités, personnes isolées etc.	17 logements - espaces communs : buanderies, un jardin partagé, des chambres d'amis ou une salle de musique, salle polyvalente de 135 m <sup>2</sup> et un espace bricolage	Accès à un habitat, mixité sociale et générationnelle, construction et mode de vie écologique	Mis en place d'ateliers thématiques : logistique et communication, juridique et financière, technique, qui travaille avec les architectes + commission de coordination des ateliers	Implication dans le réseau Alter-Habitat-MP
<b>Centre maternel Bobigny</b>	SCIC Habitats Solidaire + Association ASMAE	ASMAE - Aide socio médicale à l'enfance, (Reconnue d'utilité publique : Association Sœur Emmanuelle)	Ville de Bobigny	Alternatives Architecture	Réhabilitation d'un ancien hôtel par la SCIC Habitat solidaire- foncier communal	Etat, Région, CAF, Ville	fémmes seules avec enfants.	18 logements PLAI privatisés pour jeunes mères célibataires, espaces communs + ateliers	Isolément - Problème économique	co-gestion des espaces communs	crèche familiale de 25 places (« Pile aux enfants ») est ouverte sur la commune.
<b>CHAMAREL</b>	Association CHAMAREL (fonctionne comme coopérative)	Habicoop	Ville de Vaulx-en-Velin	Société Chamarel « Les Barges » : autogestion -> maîtres d'œuvres et maîtres d'ouvrages + u cabinet d'architectes Arketype	Mairie de Vaulx-en-Velin	Chaque futur résident doit apporter entre 25 000 et 30 000 euros (modulable). + soutien de la région + 3 emprunts	Intergénérationnel pour les 3, 4, et 5ème âge - Montant de la redevance tient compte des revenus de chaque personne. - Actions d'Education Populaire en partenariat avec des établissements scolaires et des Centres Sociaux.	salle commune, une buanderie, un local à vélo, un parking, des jardins et un atelier de bricolage et des bureaux	Autogestion - Mieux vieillir - Spéculation foncière - Mixité sociale	Pour prétendre à habiter l'immeuble, il faut avoir milité six mois au sein de l'association, avant d'être coopté par les membres lors d'une assemblée générale.	Espaces ouverts + participation à la vie locale (associatif, culturel etc.) + Réunions avec les futurs voisins en amont.
 <b>Comme un baobab (CUB)</b>	Les habitants + Promoteur immobilier participatif CPA CPS	Habitat et Humanisme (gère 2 logements sociaux)	Mairie de Montreuil	Atelier M <sup>2</sup> CUB Bureau de contrôle : BTP consultant - Bureau d'étude structure : Alto - Bureau d'étude thermique : Pouget Consultant	Terrain acheté par la ville en 1976 et inutilisé pendant plus de 30 ans car trop petit pour permettre une opération « classique. » - Ville : Parcelle de 380 m <sup>2</sup> vendue par la ville en 2013 avec l'objectif de soutenir un projet d'habitat groupé	Habitat et humanisme (en tant que bailleur social)	mixe l'accession libre à l'habitat social (en accession et en insertion). - Intégration à leur projet de deux logements sociaux gérés par l'association Habitat et Humanisme qui accueillent des ménages fragilisés + 1 logement intergénérationnel	une salle commune au rez-de-chaussée et un jardin partagé sur le toit	Mixité sociale	Ils assurent eux-mêmes toutes les tâches quotidiennes : de la gestion des poubelles à l'entretien des parties communes.	La salle commune a un statut d'ERP (Etablissement recevant du public) lui permettant d'être ouverte sur le quartier
<b>Graine de Bithume</b>	SAS (Société par Actions simplifiées à capital variable) Graine de bitume + le bailleur social PLURALIS	1 toit pour tous + Habicoop	La Ville de Grenoble : le bail emphytéotique ; le règlement de la ZAC; La Métro : Garantie d'emprunt ; les attributions	équipe d'architectes (Archimède), d'économiste, de thermicien, ingénierie électrique, bureau d'études de structures.	La commune de Grenoble, qui signe avec la coopérative d'habitants un bail emphytéotique de 60 ans, pour l'euro symbolique	Les coopérateurs apportent des fonds propres sous forme de parts sociales ; PLURALIS contribue au financement des 4 logements dont il sera gestionnaire, ainsi qu'un pro-rata des espaces communs	Locataire et propriétaire - un logement solidaire géré par « 1 toit pour tous », mélange des générations et des types de foyers	Lieux communs (buanderies etc.)	Vivre ensemble - "voisiner" etc.	Pas de règlement. Nous nous réunissons en « plénière » 2 fois par mois. Nous avons mis en place des commissions (juridique - financière - accueil - technique) qui « débrouillent » des sujets avant de les présenter en plénière.	Ouverture aux associations et habitants du quartier - une attention à donner à l'écologie de la construction

	Lanceur d'alerte - porteur de projet	Accompagnement spécialisé	Partenariat public	Maîtrise d'œuvre	Foncier	Montage financier	Maîtrise d'usage et Mixité sociale	Espace privé/mutualisé/co-mmun	Objectifs - Mots-clés	Niveau de participation et Co-gestion	Inclusion à la ville
<b>La maison des Babayagas</b>	Association les babayagas	Services médicaux	Ville	OPHLM.	Ville	Ministre du logement, a octroyé à l'association 4 millions d'euros. La caisse des dépôts et l'OPHLM ont financé le reste.	Babayagas (femmes pauvres) + quatre logements mixtes pour jeunes de moins de 30 ans	buanderies, salles etc.	Autonomie - vivre ensemble	Auto-gestion	espaces associatifs : 100mètres carrés pour l'organisation d'évènements ouverts à la ville (conférences,
<b>La pension de famille « Les Clarisses »</b>	Habitat et Humanisme Limousin	H&H organise des temps collectifs au sein de la maison et en dehors, pour aider à la resocialisation des résidents	Ville : a permis de mettre en relation le propriétaire avec Habitat et Humanisme	site d'un ancien couvent cédé en bail emphytéotique de 40 ans par le Diocèse	Propriétaire solidaire	Intermédiation locative	faibles revenus, un isolement relationnel et social, suffisamment autonomes pour ne pas relever d'un accompagnement éducatif lourd.	Espaces extérieurs	Accès à un habitat - Inclusion sociale	2 responsables de maison épaulés par une équipe de bénévoles. Ils veillent au bon fonctionnement du lieu et sont attentifs au parcours de chacun. + temps collectifs au sein de la maison et en dehors, pour aider à la resocialisation des résidents	Une brocante ouverte à tous est ainsi organisée tous les ans par les résidents
<b>La vie grande ouverte</b>	Habitat et Humanisme + Réseau des maisons d'accueil et de soins	Habitat et Humanisme	La prison du Grand Lyon : requalification urbaine	Habitat et Humanisme	Grand Lyon	Financement (fond propre à 50%) via la foncière Habitat et Humanisme et la société Entreprendre pour Humaniser la Dépendance + Projet conventionné dans le cadre de la loi Besson de 1990 ( obtenu par l'accord de la L217) - partenariat avec le crédit agricole centre-est et Amundi.	Etudiants/jeunes travailleurs et personnes en difficultés sortant de l'hôpital (loi sur l'adaptation de la société au vieillissement) ; Obligation : ne pas avoir un plafond de ressource qui dépasse 26 000 euros annuels.	Logements possibles en cohabitation.	Lutte contre l'isolement, sécurité.	Les jeunes profitent d'un logement très modéré (20 à 30% inférieur aux logements du parc privé) en échange de deux heures de bénévolat auprès de leur voisins-convalescents	Centre de soins ouvert à la ville.
<b>La Villa Léonard de Vinci</b>	Habitat et Humanisme Limousin	Les bénévoles mettent en place un accompagnement personnalisé des locataires pour permettre le retour à l'estime de soi, l'acquisition de l'autonomie et la reprise des liens sociaux.		Propriétaires solidaires	Propriétaire solidaire	Intermédiation locative	Jeunes en situation de précarité, des familles monoparentales ainsi que des personnes âgées isolées et personnes handicapées	Au rez-de-chaussée, des locaux collectifs spacieux : une cuisine collective, une salle d'activité/coin jeux, une buanderie, 2 bureaux ainsi que des sanitaires	publics aux fragilités diverses (économique et social)	Gestion accompagnée	Au centre-ville du Mans
<b>Lannion</b>	Association Main-forte	Auxiliaires de vie et veilles de nuit - Une fois par semaine, un accompagnateur consacre une journée à chacun d'entre nous.	Côtes d'Armor	Côtes d'Armor	Baux glissants	Subventions par des dons dont la fondation de France	Infirmités moteurs cérébraux		Autonomie - Handicap	Association s'occupe de la gestion	Accompagnement qui leur permet les sorties



	Lanceur d'alerte - porteur de projet	Accompagnement spécialisé	Partenariat public	Maîtrise d'œuvre	Foncier	Montage financier	Maîtrise d'usage et Mixité sociale	Espace privé mutualisé / commun	Objectifs - Mots-clés	Niveau de participation et Co-gestion	Inclusion à la ville
<b>Le CAIRN</b>	Associations Habitat Jeunes Pau Pyrénées et Vivre en Ville : initiative citoyenne : Un groupe de parents de jeunes adultes déficients intellectuels ont décidé très tôt d'être acteurs:	Associations Vivre en Ville : Accompagnateurs qui possèdent leur bureau dans l'habitat.	Ville de Pau - COMAGGLO - Conseil Général -	Bailleur social Habitelem a accepté à condition de mixer les publics "trouver un autre partenaire pour remplir les lieux"		Caisse des dépôts et consignation + public + fondations	15 Jeunes travailleurs en situation de handicap / 15 jeunes travailleurs -> La mixité est aussi une condition pour ce projet pour le bailleur, de plus ça vient équilibrer !	buanderie, un espace de vie avec le bureau des éducateurs/salle de réunion et un espace kitchenette. Espaces privés : Etages 2,3,4,5 réservés aux habitants de Vivre en Ville et 5,6,7 réservés aux jeunes travailleurs suivis par Habitat jeune. événements pour favoriser des actions conjointes et la	Adaptation au handicap	Co-gestion + Gestion accompagnée	au centre-ville de Pau + services publics (commerces, transports,...)
<b>Le Jardin divers</b>	Les habitants + Promoteur immobilier participatif CPA, CPS + SCI	Habitat et Humanisme (gestion de colocations intergénérationnelles incluses dans l'habitat groupé -> Chaque personne bénéficiera d'un accompagnement social et participera à une dynamique collective : entretiens, ateliers, animation des espaces partagés)	Mairie de Montreuil	NZI Architectes (mandataires) I+A ingénierie W/OR ingénierie Champs libre paysagistes	Ville de Montreuil	Habitat et Humanisme (en tant que bailleur social)	1 logement social dédié à la location de long terme 1 logement passerelle (location répondant aux situations d'urgence) 1 logement social intergénérationnel 6 logements en accession aidée avec le Mouvement d'aide au logement 1 logement en démembrement (nue propriété / usufuit)	1 local mutualisé de 60 m2 Environ 70% de la parcelle restitués sous forme d'espaces verts utiles et cultivés	Insertion par le logement - "alternative à la simple logique du profit" - "cohabiter"	Projet paysager co-conçu et mis en oeuvre par les habitants avec le paysagiste (Champ Libre) et Universal paysage qui ont accompagné et formé les habitants à l'entretien du jardin.	Diagnostic de l'environnement en amont
<b>Le Village Vertical</b>	Coopérative d'habitant	Habicoop + Aide au Logement	Grand Lyon - Ville de Villeurbanne	coopérative HLM Rhône-Saône-Habitat, cabinets Arbor&Sens et Détry-Lévy	Mise à disposition du terrain ZAC des Maisons Neuves	Fond propre + Garantie d'emprunt par le Grand Lyon + Aide au Logement des Jeunes (ALDJ) + 162 HT/m2 SHON pour le Village Vertical (grâce à l'abondement de 50/m2 du Grand Lyon)	14 logements, dont neuf logements sociaux, et quatre logements très sociaux + 4 logements attribués à des jeunes dont la situation nécessite un accompagnement social.	terrasses, buanderie, salle commune avec cuisine, jardin potager..	Solidarité + EcoHabitat	Co-gestion (règlement + charte)	Consultation des riverains, projets avec le voisinage ZAC.
<b>Les Amis des Coquelicots</b>	Association les Coquelicots (société coopérative) -> initiative citoyenne	Partenariat (convention) avec l'Ehpad pour bénéficier de ses services	Fort soutien politique du maire José Pozo, du député Frédéric Roig et de la conseillère générale Marie-Christine Bousquet qui leur a permis de s'installer à Soubès.	Architecte privé	Terrain du département (payé en plusieurs fois sur du long terme)	Le plan de financement, en voie de bouclage, bénéficie d'un prêt à taux zéro de 50% de la caisse de retraite Carsat et d'investissements privés dans le cadre des lois de défiscalisation. (eco-habitat)	Mixité sociale par une solidarité financière	maisons individuelles proposées à usage locatif exclusivement autour d'une salle commune - jardin partagé avec le groupe scolaire	Mieux vieillir - Préserver l'autonomie	Co-gestion + Gestion accompagnée	Partenariat avec le groupe scolaire pour un jardin partagé





	Lanceur d'alerte - porteur de projet	Accompagnement spécialisé	Partenariat public	Maîtrise d'œuvre	Foncier	Montage financier	Maîtrise d'usage et Mixité sociale	Espace privé/mutualisé/co-mmun	Objectifs - Mots-clés	Niveau de participation et Co-gestion	Inclusion à la ville
Les Naïfs	Mairie du Meylan et association «Les Naïfs.»	ZAC des Béalières	Mairie + bailleur social	Société HLM de Voiron et des Terres Froides	Plurals	Public privé	13 logements locatifs sociaux + studio jeune	Atelier, Buanderie, Jardin, Salle commune	Solidarité - accès à un logement	Auto-gestion	ZAC des Béalières
	<b>Les bénéficiaires</b> (occupation d'un bâtiment - formation en association "Nouvelle France")	<b>Proximité des associations:</b> Mundo Montreuil, bâtiment accueillant les bureaux d'associations de solidarité internationale et de défense environnementale. <b>Association Pour Loger met en place des formations:</b> pour le bon fonctionnement de la cogestion ( <i>démocratie participative, administration, gestion, organisation des espaces...</i> ) mais aussi la recherche d'emploi et la promotion personnelle et collective (alphabétisation, langue française, informatique, ...).	La commune a joué un rôle de facilitateur dans la mise sur agenda. Le projet a été conçu de manière concertée avec les futurs habitants, Pour Loger, l'Office Public d'Habitat Montreuillois, la Ville de Montreuil, le Conseil Régional d'Île de France et la Préfecture de la Seine-Saint-Denis La commune (politique): Fenêtre d'opportunité (Dominique Voynet, nouvellement élue Maire de Montreuil, s'engage à mettre en œuvre une solution à la « situation indigne » des résidents du foyer informel Centenaire)	<b>L'Office Public d'Habitat Montreuillois:</b> propriétaire et maître d'ouvrage, + implication en matière de gestion du patrimoine au service du projet.	La ville de Montreuil	Mis en place une MOUS ( <i>Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale</i> ) par la Commune pour la construction d'une résidence social. Fondation (VIRICI)	Hommes d'origine Soninké ( <i>Mali et Mauritanie; partage la même langue et la même culture</i> ). Tous sont célibataires en France et ont la charge de leur famille au pays. + Mixité intergénérationnel	<b>Proche de l'habitat communautaire:</b> partage des chambres ( 2pers.) - Equipements collectifs (cuisines collectives, laverie,...)	<b>Mai-logement (logers insalubres):</b> obtenir des conditions d'habitation décentes tout en conservant leur mode de vie collectif.	Chaque étape du processus ( <i>structure du bâtiment, de la nature et de la répartition des logements, du montant des loyers, de l'ameublement</i> ) Les locataires assure la régulations internes permettant d'assurer une vie commune (conflits entre résidents, maîtrise de la sur-occupation, entretien des espaces etc.).	<b>Spatiale à la ville:</b> proche mairie, accès simple aux transports en commun et donc à leurs lieux de travail et de rester à Montreuil, ville à laquelle ils sont très attachés. - ouverte sur la ville, par la présence de commerces de proximité, de bureaux associatifs et de services. <b>Sociale:</b> Les riverains ont été associé à l'élaboration du projet
Maison Helena	Porté par Espacil (groupe Action Logement)	Employé par le Centre communal d'action sociale (CCAS) de la commune, un coordinateur s'occupera de l'animation de la Maison, de l'accompagnement de ses locataires. • En rez-de-chaussée, des cellules destinées aux	Partenariats entre les conseils municipaux, les CCAS et les ADMR.	Espacil	Espacil	Subventions de l'État (85 000 €), Fiennes métropole (594 200 €), Initial Action logement (85 000 €).	Personnes seules ou des couples, personnes vieillissantes. 23 appartements T2 et T3, dont 15 sont financés en Prêt locatif à usage social (Plus) et huit en Prêt locatif aidé d'intégration (Plai).	salle commune de 50 m <sup>2</sup> , ouverte à tous ses habitants.	Permettre l'autonomie de la personne âgée, le plus longtemps possible • lutte contre l'isolement	Gestion accompagnée	Forts liens avec les structures implantées sur le territoire
Maison Pierre Larousse	Habitat et Humanisme	H&H (à travers 2 bénévoles) propose un accompagnement adm. ( <i>démarches administratives, insertion dans le quartier, soutien scolaire, entretien du</i>	Partenariat avec l'école publique de proximité + Conseil Régional	Réhabilitation par Habitat et Humanisme	Intermédiation locative (propriétaire privé)	soutien de l'ANAH, de la Caisse des dépôts et Consignation, ainsi que de la Caisse Régionale du Crédit Agricole du Centre ouest.	6 logements types "très sociaux" (2 logements de type 3, 2 logements de type 2 et 2 logements de type 1)	Crèche	Répondre à un besoin de logements « très social »	Charte ( <i>garante des valeurs du mouvement et des engagements réciproques entre Habitat et Humanisme et la famille.</i> ) + règlement intérieur	Situé au centre-ville - ouverture des activités
Terra Arte	COL + Habitants	Association d'Ations, Études et Recherches sur l'Architecture, (AERA)	Mairie + le COL	Architecte, AMD technique, Paysagiste, Adour Etudes (BET structure), Carte Atlantique (BFT fluides)	la Ville de Bayonne a cédé le terrain à un prix inférieur au prix du marché	Fond propre + soutien de la mairie dans le cadre de l'éco-quartier.	46 logements en accession sociale à la propriété (dont 4 en SCIAPP, le reste en PSLA)	Atelier, Buanderie, Espaces verts, Garage à vélo, Jardin, Potager, Salle commune, Terrasse	"projet citoyen"	Auto-gestion	Diagnostic préalable et rencontres avec le voisinage