



**HAL**  
open science

# L'habitat participatif: entre initiatives citoyennes et implication croissante des collectivités territoriales, une rencontre à définir

Marina Mollet

► **To cite this version:**

Marina Mollet. L'habitat participatif: entre initiatives citoyennes et implication croissante des collectivités territoriales, une rencontre à définir. Architecture, aménagement de l'espace. 2017. dumas-01614896

**HAL Id: dumas-01614896**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01614896>**

Submitted on 7 Dec 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.

Mémoire de Master 2 Urbanisme et Aménagement  
Spécialité « Habitat, Politique de la Ville et renouvellement urbain »  
Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional  
2016/2017

**L'HABITAT PARTICIPATIF :**  
**Entre initiatives citoyennes et implication croissante des**  
**collectivités territoriales, une rencontre à définir**

Présenté par :  
Marina MOLLET

Sous la direction de :  
Séverine BONNIN-OLIVEIRA

Soutenance :  
Le 18 septembre 2017



## **REMERCIEMENTS**

Je souhaite adresser mes remerciements à toutes les personnes qui ont contribué de près comme de loin dans l'élaboration de ce mémoire de fin d'études.

J'ai une attention particulière pour ma directrice de mémoire, Madame Séverine Bonnin-Oliveira, qui a su m'accorder du temps et me fournir de précieux conseils pour mener à bien ce travail.

Je tiens également à remercier les membres de l'association Les Colibres qui se sont rendus disponibles pour témoigner de leur expérience et ainsi me permettre de cerner au mieux le concept d'habitat participatif.

Sous oublier mes proches qui m'ont aidé, soutenu et encouragé tout au long de la réalisation de ce mémoire.

# TABLE DES MATIERES

<b>REMERCIEMENTS.....</b>	<b>2</b>
<b>LISTE DES ABREVIATIONS.....</b>	<b>6</b>
<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>7</b>
<b>PARTIE 1 : L'HABITAT PARTICIPATIF, UN CONCEPT COMPLEXE.....</b>	<b>12</b>
1.1) L'habitat participatif, d'une initiative habitante (bottom-up) à une saisie par l'action publique (top-down).....	13
1.1.1) La loi Siegfried de 1894 : point de départ d'un système de construction coopérative.....	13
1.1.2) Prolégomènes de la participation citoyenne au projet d'habitat : l'expérience d'auto-construction des Castors à Pessac (1948).....	15
1.1.3) Les années 1970/1980 : le Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré (MHGA) en réaction à la société de consommation et l'individualisme.....	17
1.1.4) Une remise à l'agenda des initiatives habitantes par les acteurs institutionnels au cours des années 2000.....	19
1.1.5) 2014, l'aboutissement d'un long processus : la loi ALUR et l'institutionnalisation du mouvement.....	20
1.2) L'habitat participatif : un « mot valise » qui englobe une diversité de démarches.....	22
1.2.1) L'autopromotion : le « DO IT YOURSELF », quand l'habitant devient maître d'ouvrage.....	23
1.2.2) La coopérative d'habitants : « collectivement propriétaire, individuellement locataire ».....	25
1.2.3) L'habitat social participatif : l'implication des organismes HLM.....	27
1.3) L'habitat participatif : un mille-feuille d'acteurs concernés.....	29
1.3.1) L'habitant au cœur du projet : une illusion ?.....	29
1.3.2) L'architecte : un acteur incontournable pour la conception du projet.....	30
1.3.3) Les collectivités territoriales : la nécessité d'un partenariat.....	31
1.3.4) Les bailleurs sociaux : facilitateurs de la réalisation du projet.....	33
1.3.5) Les associations : vers un développement du mouvement coordonné.....	35
1.3.6) A mi-chemin entre habitant, militant et professionnel : la montée en puissance des structures accompagnatrices.....	38
<b>PARTIE 2 : DES GRANDS DISCOURS SUR L'HABITAT PARTICIPATIF A L'ECHELLE NATIONALE... 42</b>	<b>42</b>
2.1) L'habitat participatif en réponse aux différents enjeux actuels.....	43
2.1.1) Enjeu social : un mode d'habiter vecteur de mixité sociale et intergénérationnelle.....	43
2.1.2) Enjeu économique : une forme revendiquée de logement abordable face à la crise du logement.....	44
2.1.3) Enjeu écologique : une alternative face aux défis environnementaux.....	45

2.2) Une volonté d'engagement affirmée des collectivités territoriales .....	46
2.2.1) La création du Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif (RNCHP) : l'entrée en scène des acteurs institutionnels .....	46
2.2.2) Vers un rattachement des opérations d'habitat participatif aux politiques d'aménagement de l'espace via le Programme Local de l'Habitat (PLH) .....	49
2.2.3) L'intégration inachevée de l'habitat participatif dans les politiques urbaines : Plan Local de l'Urbanisme (PLU)/Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) .....	52
<b>PARTIE 3 : ... A LEUR APPLICATION A L'ECHELLE LOCALE : ANALYSE D'UN CAS CONCRET, LE PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF EN AUTOPROMOTION DES COLIBRES (04) .....</b>	<b>56</b>
3.1) « Faire groupe » et se structurer : un processus de longue haleine .....	58
3.1.1) De deux familles initiatrices du projet à la constitution du groupe des Colibres : quel processus d'intégration ?.....	58
3.1.2) Le consentement : un préalable à toute décision.....	60
3.1.3) Des valeurs communes, des objectifs partagés.....	61
3.2) Une démarche initiée en autopromotion .....	63
3.2.1) Un projet en co-conception : un équilibre entre intimité et vie collective.....	63
3.2.2) Le choix d'un statut juridique favorable à la notion de groupe : l'attribution en jouissance au sein d'une Société Civile Immobilière d'Attribution (SCIA).....	65
3.2.3) La démarche Bâtiment Durable Méditerranéen (BDM) : quand le projet d'habitat participatif intègre pleinement les dimensions écologiques.....	67
3.3) Une réussite conditionnée par l'agrégation de plusieurs facteurs.....	68
3.3.1) Le soutien indispensable de différents partenaires .....	68
3.3.2) La mobilisation de compétences professionnelles internes au groupe.....	72
3.3.3) Un parcours pourtant semé d'embûches.....	74
<b>CONCLUSION .....</b>	<b>77</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE .....</b>	<b>80</b>
<b>TABLE DES ILLUSTRATIONS.....</b>	<b>82</b>
<b>TABLE DES ANNEXES .....</b>	<b>83</b>

*« C'est la personne qui porte la chaussure qui sait le mieux si elle fait mal et où elle fait mal, même si le cordonnier est l'expert qui est le meilleur juge pour savoir comment y remédier. (...) Une classe d'experts est inévitablement si éloignée de l'intérêt commun qu'elle devient nécessairement une classe avec des intérêts particuliers et un savoir privé – ce qui, sur des matières qui concernent la société, revient à un non-savoir. »*

Dewey J. « The Public and Its Problems » (1927), Athens, Swallow Press/Ohio University Press Books, 1954, p.207. (citation de Sintomer Y., « Du savoir d'usage au métier de citoyen ? », Raisons politiques, n°31, 2008, p.115.)

## LISTE DES ABREVIATIONS

- ALUR : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
- AMO : Assistance à Maitrise d'Ouvrage
- BDM : Bâtiment Durable Méditerranéen
- COL : Comité Ouvrier du Logement
- EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
- FAAAAAR : Festival Accueillant Amical Artistique et Autonome de l'Alter-Ruralité
- FNSCHBM : Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d'Habitation à Bon Marché
- HBM : Habitation à Bon Marché
- HLM : Habitation à Loyer Modéré
- JPO : Journée Porte Ouverte
- MHGA : Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré
- RAHP : Réseau national des Acteurs Professionnels de l'Habitat Participatif
- RNCH : Rencontres Nationales des Coopératives Habitantes
- RNHP : Rencontres Nationales pour l'Habitat Participatif
- PLH : Programme Local de l'Habitat
- PLU : Plan Local de l'Urbanisme
- SAA : Société d'Autopromotion et d'Attribution
- SEL : Système d'Echange Local
- SCH : Société Coopérative d'Habitants
- SCI : Société Civile Immobilière
- SCIA : Société Civile Immobilière d'Attribution
- SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
- SRU : Solidarité et au Renouvellement Urbains
- STECAL : Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées
- USH : Union Sociale de l'Habitat
- ZAC : Zone d'Aménagement Concerté
- ZAD : Zone d'Aménagement Différé



## INTRODUCTION

En France, la crise du logement perdure et implique une forte inflation des prix et une insuffisance de l'offre. Une large partie de la population est alors touchée par ce phénomène, pour qui l'accès au logement et notamment à la propriété est devenu difficile. Aussi, le mal-logement est dénoncé, chaque année, par le rapport de la Fondation Abbé Pierre : selon le 22<sup>e</sup> Rapport du mal-logement (2017), on compte 4 millions de mal logés et 12,1 millions de personnes touchées à des degrés divers par la crise du logement.

Toutefois, habiter ce n'est pas seulement s'abriter et entreposer ses affaires personnelles sous un toit. On aurait donc tendance à parler plus généralement de « crise de l'habitat ». Effectivement « *l'habitat déborde le logement* »<sup>1</sup> et c'est pourquoi il convient de prendre en compte l'enchevêtrement de problématiques ne pouvant se résumer à celle d'accès à un logement salubre : tout d'abord car le logement a tendance à être réduit à sa fonction d'abri et représente le symbole d'une non-appropriation/non-identification à ce dernier : « *pouvoir habiter chez soi ne signifie pas seulement que l'on a un abri, mais que l'on a également la faculté de constituer un espace pour soi, d'y déployer ses pratiques quotidiennes, d'y engager une construction de soi* »<sup>2</sup>. Habiter c'est aussi avoir des voisins, « *c'est occuper une place, à côté d'autres (...). [Or], ce n'est pas parce que l'on est mis les uns à côté des autres que l'on établit des liens de voisinage* »<sup>3</sup>. En effet, les phénomènes de rupture de liens sociaux, d'une tendance au repli, à l'isolement et l'individualisme se généralisent. C'est dans ce cadre qu'il paraît intéressant d'analyser les « nouvelles » formes d'habitat dont l'objectif est la recherche d'alternatives aux cadres de production classiques du logement. Parmi celles-ci, la notion « d'habitat participatif » étant générique, elle recouvre une diversité de termes tels que « l'habitat coopératif », « l'autopromotion » ou encore « l'habitat social participatif ». Cependant, tous ces mouvements tendent vers un but commun, celui de placer l'habitant au cœur de la réalisation et de la gestion de son lieu de vie.

Dans certains pays pionniers, l'habitat participatif est considéré comme une forme de logement à part entière et cette forme d'habitat, légitimée par les pouvoirs publics et bénéficiant d'accompagnements spécifiques, est largement développée. En Norvège par exemple, 15% du parc de logements est construit sur ce mode dont 40% à Oslo ; en Suisse on estime sa part à 5 %, soit 130 000 logements. En Allemagne, cela équivaut à plus de 80% des logements neufs<sup>4</sup>. Cependant, en France, malgré la promulgation de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) en 2014 qui lui fixe un cadre juridique, l'habitat participatif reste pour l'heure encore minoritaire. D'après l'association Regain ayant « *pour objet de favoriser l'émergence et la réalisation de projets d'habitats groupés dans un état d'esprit coopératif dans la région PACA et d'autres régions* »<sup>5</sup>, on dénombrait seulement 132 projets aboutis sur le territoire français, 73 en phase de travaux, 148 au stade des études et 114 en réflexion collective initiale.

---

<sup>1</sup> Paquot, 2005, p.52.

<sup>2</sup> Habitat Participatif Ouest, Etude sur l'habitat participatif et solidaire, 2015, p.10/11.

<sup>3</sup> *Ibid*, p.11

<sup>4</sup> <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/l-habitat-participatif-pour-construire-autrement>

<sup>5</sup> <http://regain-hg.org/regain-habitat-participatif/notre-metier>

Pourtant, ce mouvement issu d'un héritage a connu, dans les années 2000, un nouveau souffle impulsé par la sphère publique qui commence à se saisir des initiatives conduites par ceux habituellement exclus de la production du logement : les habitants. L'idée est de « *constituer une troisième voie, pour développer l'accès à la propriété, et se situer entre le parc de logement privé et le parc social HLM (...)* »<sup>6</sup>. En effet, c'est cet argument qui est défendu par Cécile Duflot, ancienne Ministre du Logement et de l'Égalité des territoires, lors des Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif (RNHP) de novembre 2012. L'année d'après, le mouvement est intégré au projet de loi ALUR.

C'est dans le contexte de crise actuel, face à des enjeux publics de plus en plus prégnants - qu'ils soient urbains (lutte contre l'étalement urbain), sociaux (principes de mixité sociale et intergénérationnelle) ou encore environnementaux (promotion de l'écologie) – et confronté à l'évolution de la société (éclatement de la cellule familiale traditionnelle et phénomène de décohabitation), que l'habitat participatif semble pertinent à analyser. En effet, ces enjeux d'envergure nationale génèrent de nouveaux besoins et justifient de s'intéresser localement aux « nouvelles » formes d'habiter son logement.

C'est de ces réflexions que découle le questionnement de ce mémoire : **l'habitat participatif : de la sphère militante aux politiques publiques de l'urbanisme et de l'habitat, d'un partenariat choisi à contraint ?**

Cette problématique s'articule autour de trois hypothèses :

- **1<sup>ère</sup> hypothèse** : A l'origine issue d'une initiative habitante, l'habitat participatif est dorénavant lié à un panel d'acteurs, qui s'en sont saisis.
- **2<sup>e</sup> hypothèse** : Les collectivités territoriales auraient tendance à avoir des idées préconçues sur l'habitat participatif, décontextualisées du territoire sur lequel il s'inscrit.
- **3<sup>e</sup> hypothèse** : Si l'habitat participatif ne semble pas constituer pour l'heure une troisième voie, entre le parc de logement privé et le parc social, il n'en représente pas moins une source d'innovations à laquelle il faut prêter attention.

Le mouvement d'habitat participatif, encore embryonnaire en France, justifie de la difficulté à traiter de ce sujet. Il est donc nécessaire de prendre du recul sur les données disponibles dans la littérature, sur internet et auprès des acteurs concernés. Aussi, les éléments étudiés et les conclusions tirées dans ce mémoire sont le résultat d'une analyse personnelle qui ne peut prétendre à l'exhaustivité.

Concernant la méthodologie de recherche employée, elle s'appuie tout d'abord sur un état de l'art de la littérature existante : les ouvrages dédiés à l'habitat participatif, les revues périodiques d'urbanisme, les définitions par les textes de lois, les articles scientifiques mais aussi le panel de littérature grise diffusé sur le sujet. Afin de compléter ces lectures, il m'a fallu m'appuyer sur des retours d'expériences concrets. Pour cela, j'ai interviewé un professionnel de l'association Regain sur la thématique de l'habitat participatif. Cet entretien exploratoire (13/04/2017) et informel m'a notamment permis de clarifier les différentes démarches englobées sous le terme générique d'habitat participatif (autopromotion, habitat coopératif, habitat social participatif). J'ai ensuite pris contact avec un groupe d'habitants impliqué dans un projet d'habitat participatif : Les Colibres à Forcalquier (04).

---

<sup>6</sup> Lerousseau, 2014, p.12.

Originaire des Alpes-de-Haute-Provence et sensible au contexte périurbain/rural, c'est tout naturellement que mon choix s'est porté vers ce projet-là. De plus, il me fallait trouver un terrain relativement proche d'Aix-en-Provence afin de faciliter les déplacements sur site. J'ai alors établi un questionnaire à destination des habitants (Cf. annexe 1) avec des interrogations assez ouvertes afin de les laisser s'exprimer librement sur le sujet (le questionnaire n'ayant pas vocation à analyser des données quantitatives) et de comprendre leur démarche d'engagement dans une telle expérience. J'ai été amené à rencontrer certains d'entre eux dans le cadre d'entretiens informels afin de compléter leur réponse. J'ai également rédigé une série de questions destinées à l'architecte (également future habitante) afin de pouvoir réaliser une « fiche d'identité » du projet (Cf. annexe 2).

Voici, une brève présentation du projet d'habitat participatif Les Colibres, Forcalquier (04) :

- **Type de projet d'habitat participatif** : autopromotion
- **Nombre de logements** : 10 logements familiaux (dont 2 unités de vie pour personnes âgées)
- **Localisation** : Forcalquier (04), zone périurbaine située à 30 minutes de Manosque
- **Caractéristiques du projet** : habitat écologique, partage et lien social, projet intergénérationnel
- **Stade d'avancement** : travaux en cours

Figure 1 : Projet d'habitat participatif des Colibres en construction



Source : M. Mollet, 2017

En parallèle, j'ai pris contact avec la Ville de Forcalquier, engagée en faveur de l'habitat participatif. D'ailleurs, c'est elle qui a été à l'origine de l'appel à projets ayant permis aux Colibres d'accéder à un foncier. Par le biais d'échanges de mails informels, j'ai pu obtenir des informations sur les intérêts de la collectivité à promouvoir ce type de démarches.

Outre les lectures et l'analyse de cas concrets, j'ai eu l'opportunité de participer à certains événements proposés dans le cadre des **Journées Portes Ouvertes (JPO) de l'habitat participatif** durant le mois de mai. 2017 était la quatrième année d'édition de ce rendez-vous qui est l'occasion de communiquer envers le grand public et les médias et de faire découvrir cette forme d'habitat. J'ai notamment pu assister à :

- La **bourse aux plantes** (07/05/2017) organisée à Saint Michel l'Observatoire (04) où j'ai pris contact avec un habitant du projet des Colibres qui tenait un stand destiné à promouvoir le mouvement ;
- Une **réunion de l'association Ecohabitons 04** (09/05/2017) où j'ai eu l'opportunité d'échanger avec des personnes souhaitant se lancer dans ce type d'expérience. La présidence de cette association étant assurée par un habitant des Colibres, il a présenté le projet et répondu aux différentes questions des personnes intéressées ;
- Une **visite de chantier du projet des Colibres** ouverte au public (20/05/2017) où l'architecte du groupe a présenté le projet dans ses grandes lignes et a organisé une visite du bâtiment commun et de quelques logements.

Puis, en juin s'est tenu à Rians (83) le **Grand Atelier Régional de l'Habitat Participatif** dans le cadre du Festival Accueillant Amical Artistique et Autonome de l'Alter-Ruralité (FAAAAAR). Cette manifestation proposait à la fois plusieurs ateliers sur des thématiques définies proposés par l'association Regain PACA (montages juridiques et financiers, constitution et dynamique de groupe ...) et des retours d'expériences de projets (Les Colibres à Forcalquier (04), Bois de Brindille au Cannet-des-Maures (83) ...).

A l'issue de ces recherches et des premiers résultats, ma problématique m'a conduit à élaborer ce travail de mémoire en trois parties. Dans une première partie, il s'agira d'analyser le concept d'habitat participatif, en interrogeant son passage progressif d'une initiative citoyenne à une saisie par l'action publique. Il sera alors question de mettre en lumière les expériences passées qui font échos aux démarches contemporaines. Après avoir clarifié la diversité de démarches sous tendues par la notion générique d'habitat participatif, il conviendra d'analyser la place de l'habitant au sein de la pluralité d'acteurs impliqués sera proposée. Devenues des partenaires incontournables, les collectivités feront l'objet de la deuxième partie qui s'attachera à rendre compte du discours porté à l'échelle nationale sur l'habitat participatif. Entre volonté d'engagement des collectivités et réponse aux différents enjeux publics, ce mode d'habitat est présenté comme une des solutions face à la crise du logement. Pourtant, l'intégration concrète du mouvement au sein des documents de planification est encore fragile. La troisième partie, s'intéressera quant à elle à la mise en pratique de ces grands principes au travers d'un cas concret : le projet d'habitat participatif porté par l'association Les Colibres à Forcalquier. Il s'agira alors d'effectuer une fiche d'identité du projet en analysant notamment ses valeurs et ses principales caractéristiques. En parallèle, il sera question de déterminer les facteurs de sa réussite, largement conditionnée par leur partenariat avec les collectivités territoriales...



## **PARTIE 1 : L'HABITAT PARTICIPATIF, UN CONCEPT COMPLEXE**

La participation habitante à la réalisation de son logement n'est pas un phénomène récent. En effet, selon les époques et à des niveaux d'investissements différents, des citoyens ont pu prendre part à la construction de leur lieu de vie. Ces expériences passées, rattachées à des contextes particuliers, ont permis de répondre à des besoins spécifiques.

La première partie s'attachera donc à analyser sous trois angles d'approche ce concept que l'on peut qualifier de complexe. Tout d'abord, il s'agira de replacer le mouvement dans une perspective diachronique afin de comprendre le glissement progressif d'une initiative citoyenne à sa mise en politique dès les années 2000 (**1.1.**). Puis, il sera question de s'interroger plus spécifiquement sur le terme générique « d'habitat participatif » - pour reprendre l'expression désormais consacrée - qui ne doit pas masquer l'existence de trois principales démarches associées : l'autopromotion, la coopérative d'habitants et l'habitat social participatif (**1.2.**). Enfin, l'essence même de la démarche en habitat participatif étant de placer l'habitant au cœur du processus, la dernière sous-partie analysera sa place effective au sein du panel d'acteurs impliqué dans le mouvement (**1.3.**).

### **1.1) L'habitat participatif, d'une initiative habitante (bottom-up) à une saisie par l'action publique (top-down)**

L'habitat participatif est souvent désigné par les acteurs politiques et institutionnels comme une « nouveauté », une « alternative »<sup>7</sup>, « une innovation »<sup>8</sup>. Cependant, compte tenu des expériences antérieures, on ne peut se tenir à ce discours, le caractère novateur de l'habitat participatif devant être mis en débat. D'ailleurs, afin de mieux comprendre les dynamiques contemporaines sur la question de la participation citoyenne dans le champ de l'habitat, il paraît nécessaire de revenir sur ses prémices. Ainsi, trois grands repères ont ponctué le mouvement coopératif et participatif de l'habitat en France et semblent constituer un héritage plus ancien :

- Les sociétés coopératives d'Habitation à Bon Marché (HBM) dans les années 1890 (1.1.1.) ;
- Les expériences d'auto-construction des Castors durant l'entre-deux guerres (1.1.2.) ;
- Le Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré (MHGA) à partir des années 1970 (1.1.3.).

Puis dès les années 2000, c'est la sphère publique qui se saisit du mouvement, reprise justifiée par le contexte actuel de crise en France (Cf. introduction) et l'envie de se tourner vers des formes d'habiter porteuses de nouvelles valeurs (1.1.4.). La loi ALUR, promulguée en 2014, vient concrétiser la démocratisation de l'habitat participatif en lui fixant un cadre juridique (1.1.5.).

#### ***1.1.1) La loi Siegfried de 1894 : point de départ d'un système de construction coopérative***

Dans la deuxième moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, les conditions de travail et de vie des ouvriers sont dramatiques. En pleine ère industrielle, la question du logement n'est pas considérée comme relevant des institutions publiques. Aussi, c'est le paternalisme patronal qui est en charge de la création de cités à même de loger la masse d'ouvriers. Afin de structurer et généraliser ces initiatives patronales à d'autres porteurs, des principes coopératifs dans le domaine de l'habitation se diffusent grâce à l'adoption de lois successives.

En 1889, Jules Siegfried, homme politique de la III<sup>e</sup> République, se saisit de cette mobilisation pour l'amélioration des conditions de logement et donne naissance à la Société française des Habitations Bon Marché (HBM), proposant des logements accessibles aux travailleurs. Dès 1894, la première loi sur les logements d'HBM est votée au Parlement : la loi Siegfried. Elle met en place un dispositif qui permet à des sociétés privées de créer des HBM et de bénéficier de prêts pour se lancer dans la construction. Bien qu'il servira de base aux lois ultérieures, le dispositif n'est pas suffisant. Il est alors complété par la loi Strauss en 1906 qui encourage les collectivités à venir en aide aux organismes (apport de terrains, conditions financières...) et fixe le cadre d'activité des sociétés coopératives d'HBM leur permettant d'emprunter à des taux avantageux. Ces dispositions favorisent alors le développement des sociétés coopératives d'HBM.

---

<sup>7</sup> Bresson, « L'habitat participatif en France : une alternative sociale à la « crise » ? », 2016

<sup>8</sup> Délibération régionale n°13-757, « Innovation et Habitat Participatif », 28 juin 2013

A titre d'exemple, on peut noter celle de « La Ruche Ouvrière » en 1902 à Rennes, ou encore « La Savoissienne » fondée par des cheminots de Chambéry en 1907 (Figure 2) qui prévoit l'implantation de 24 maisons sur des lots modestes de 273 à 500 m<sup>2</sup> dont les prix varient selon l'emplacement de 4,90 francs à 2,80 francs le mètre carré.

Figure 2 : HBM de La Savoissienne, Chambéry (1907)

En 1908, une cinquantaine de coopératives HBM se regroupent dans le cadre de la Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d'HBM (FNSCHBM). Ces sociétés coopératives permettent à de nombreux ménages modestes d'accéder à la « petite propriété » grâce à la loi Ribot par le biais de formules avantageuses telles que la location-attribution<sup>9</sup> (une famille loue son logement jusqu'à son remboursement complet, elle en devient alors pleinement propriétaire) ou la location-coopérative<sup>10</sup> (chaque coopérant participe à un certain pourcentage du coût du logement). Enfin, la loi Bonnevey votée en 1912 vient achever la construction du modèle HBM en instituant les offices publics d'HBM, créés à l'initiative des collectivités locales.



Source : <http://www.savoissienne.com/>

Si le dispositif de location-attribution connaît son âge d'or à la fin de la Seconde Guerre mondiale, la décennie 1965/1975 est en revanche marquée par de profonds bouleversements engendrant un déclin du mouvement coopératif. En effet, la loi Chalandon de 1971 met fin à la formule de location-coopérative, valeur fondatrice du mouvement (les pouvoirs publics considérant qu'elle faisait peser un risque inutile sur les associés). En une dizaine d'années, les coopératives HLM (le terme Habitation à Loyer Modéré né en 1951 remplace celui d'HBM, qui avait lui-même succédé au terme de « logement ouvrier ») perdent l'essentiel de leurs prérogatives et de leur patrimoine. Ainsi, le système coopératif disparaît progressivement au profit de la propriété individuelle.

Il est important de noter que ce premier repère historique lié à la coopération relève essentiellement d'une participation au financement et à la gestion des logements et non à leur conception. Ce sera pourtant le cas d'un autre mouvement participatif coopératif basé lui sur le principe d'auto-construction, celui des Castors.

<sup>9</sup> L'accédant s'engage à verser des annuités durant la période de remboursement du prêt consenti par l'intermédiaire de la coopérative. S'ajoute à ces annuités un loyer destiné à couvrir les charges d'intérêt et les frais de gestion. Dès que le remboursement intégral du prix de revient du logement a été effectué par le coopérateur, ce dernier devient propriétaire. (Devaux, 2011, p.13.)

<sup>10</sup> Elle se caractérise par l'accord au locataire d'un droit d'usage cessible et transmissible, en contrepartie d'une contribution au financement de la construction. Elle crée un statut d'occupation intermédiaire entre la location simple et l'accession à la propriété et peut être considérée comme un régime de propriété collective. (Ibid, p.13.)



### **1.1.2) Prolégomènes de la participation citoyenne au projet d'habitat : l'expérience d'auto-construction des Castors à Pessac (1948)**

Parmi le panel d'expériences participatives, celle des Castors constitue une réelle référence pour les habitants et acteurs institutionnels. La spécificité de ces coopératives d'auto-construction réside dans le fait d'avoir substitué le travail au capital : c'est ce qu'il convient d'appeler « l'apport travail ».

En 1948, au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, c'est dans un contexte d'urgence lié à la crise du logement des années 1939-1945 que le mouvement des Castors est initié. Il fait référence à plus de cent cinquante ouvriers, employés et cheminots aux revenus modestes qui ne pouvaient accéder à un logement qu'à condition de s'allier et de participer de leurs propres mains à la construction de leur maison. C'est alors que la cité des Castors voit le jour trois ans plus tard à Pessac, dans la banlieue bordelaise. S'étendant sur une douzaine d'hectares, cette cité jardin issue d'un mouvement coopératif d'auto-construction permet à ces nombreuses familles de faire face à la crise du logement.

L'initiative revient à Etienne Damorrand, prêtre ouvrier qui avait pris conscience de la pauvreté et de la misère des logements dans lesquels vivaient les jeunes ouvriers qui l'entouraient. Il avait déclaré : « *si les mal-logés attendent que la collectivité leur construise des maisons, ils attendront longtemps* »<sup>11</sup>. C'est alors que le groupe des Castors se constitue de manière spontanée, par un réseau d'affinités, de métiers, de connaissances. Afin d'organiser les travaux, ils créent rapidement le Comité Ouvrier du Logement (COL) pour optimiser les compétences de chacun et le temps de travail. La singularité du projet des Castors se retrouve dans l'équilibre entre une logique communiste de mise en partage des biens et une logique individualiste où chacun a accès à son propre bien.

E. Claudius-Petit, à l'époque Ministre de la Reconstruction et de l'Urbanisme, bien que prônant la production de logements collectifs, se laisse pourtant convaincre par un groupe de Castors et autorise la construction de la cité, intégralement composée de logements individuels. Face aux difficultés économiques rencontrées, les Castors parviennent à faire valoir auprès du ministre que l'apport travail pouvait égaler un capital-espèce et permettre ainsi de débloquer des prêts. « *L'apport-travail devenait donc une force d'appoint, puisque le travail des Castors réalisé sur les chantiers a représenté, suivant les cas, entre 15 et 20% du coût des opérations. Il permettait à ceux, et la quasi-totalité des candidats Castors étaient dans ce cas, qui n'avaient pas les moyens d'avoir un apport personnel, de prétendre à la propriété de leur logement* »<sup>12</sup>. Les Castors sont alors les premiers à faire institutionnaliser cette manière de faire. En effet, l'apport travail comme mode de financement devient une décision ministérielle dès le 5 mai 1949 et entre dans la loi le 12 août 1952. Au-delà de la dimension économique, l'apport travail - qui représentait une présence sur le chantier de 24 à 32 heures de travail par mois et deux semaines par an prises sur les congés payés (qui étaient seulement de trois semaines à l'époque) - a été également facteur de lien social, de partage, d'entraide : « *le travail de tous pour construire la maison de chacun* »<sup>13</sup>. D'ailleurs, pendant toute la durée du chantier, aucun des bâtisseurs ne savait dans quelle maison il allait habiter. L'attribution des maisons s'est faite par une commission à l'issue du chantier selon les motivations de chacun, courant de l'été 1951.

---

<sup>11</sup> Bertineau, « L'utopie de Pessac », Vie des Hauts production, France 3, 2011

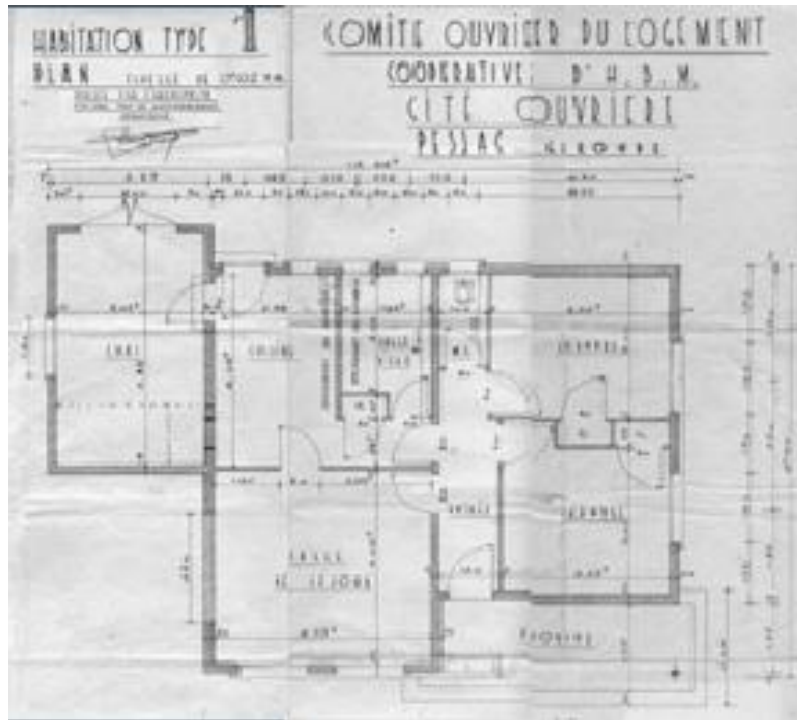
<sup>12</sup> <http://www.cites-castors.com/page4.html>

<sup>13</sup> *Ibid*

Les trente-deux mois de chantier, de 1949 à 1951, conduisent à la création de :

- Cent cinquante pavillons ;
- Plusieurs locaux commerciaux ;
- Deux salles de réunion ;
- Un garage ;
- Un atelier ;
- Un château d'eau ;
- Des réseaux d'eau potable et d'eau usée ;
- Une voirie.

Figure 3 : Cité des Castors de Pessac



Source : <http://www.cites-castors.com/>

Le documentaire de J-M Bertineau rappelle qu'être un Castor n'était pas si simple. En effet, il avait été mis en place un cahier de garde permettant de contrôler la présence de chaque homme, un décompte précis des heures de travail par Castor et éventuellement un système de sanctions en cas de non-respect. D'ailleurs, sur les cent cinquante hommes de départ, seuls soixante sont restés jusqu'à la fin du chantier, nombreux ayant abandonné face à la dureté du travail, remplacés par d'autres hommes sur liste d'attente. En septembre 1952, Claudius-Petit – accompagné de J. Chaban Delmas (maire de Bordeaux) - vient inaugurer la cité qu'il a contribué à voir naître. La forme de la cité est très caractéristique dans la mesure où l'espace urbain rend compte de la dualité entre l'objectif de propriété individuelle (les maisons) et l'objectif de vie communautaire (les places publiques). Entre 1948 et la fin des années 1950, après les pionniers de Pessac, plus de quarante cités Castors voient le jour en France créant ainsi plus de 30 000 logements.

Ce contexte d'après-guerre s'apaisant, il faut attendre le printemps 1970 pour voir se développer de nouvelles expériences coopératives.

### **1.1.3) Les années 1970/1980 : le Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré (MHGA) en réaction à la société de consommation et l'individualisme**

Le début des années 1970 est marqué par un élan de protestation politique, sociale et culturelle. En effet, Mai 68 est un mouvement qui prend des allures de révolution. La population prône de nouvelles valeurs affichant le rejet de la société de consommation ainsi que la redéfinition de la notion de propriété dont ils décrient l'individualisme. C'est dans ce contexte que se développent des expériences communautaires sous forme d'habitat groupé autogéré. Cependant, à la différence du mouvement des Castors, ces habitats concernent surtout des ménages aisés, à fort capital social, culturel et financier.

L'habitat groupé autogéré présente de nombreuses caractéristiques de l'habitat participatif tel qu'on le connaît aujourd'hui. En effet, cette ressemblance est clairement perceptible dans sa définition : « *un regroupement de ménages, généralement par le biais de réseaux de militance politique et associatif, dans le but de définir un programme de logements au sein duquel ils disposent d'un logement privatif et partagent des espaces tels que salle de réunion, atelier, jardin potager...*<sup>14</sup> ». La plupart de ces groupes ont par ailleurs intégré dans leur démarche des objectifs écologiques et bioclimatiques. Face au développement croissant de ces expériences (300 à 500 expériences recensées en 1972<sup>15</sup>), les groupes décident en 1977 de se fédérer au sein du Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré (MHGA) dont l'ambition est « *de donner corps à des initiatives jusque-là isolées* »<sup>16</sup>. Le MGHA a alors pour vocation de faciliter la rencontre des personnes désirant réaliser ce type d'habitat et de former les groupes-projets en dispensant des missions de conseils sur le montage juridique, financier et technique du projet auprès des habitants.

La première condition d'appartenance au MHGA est que le groupe soit son propre maître d'ouvrage, c'est pourquoi ces initiatives sont souvent caractérisées par la notion d'autopromotion. Dans un second temps, il est impératif d'adhérer à une charte. Cette dernière mentionne entre autre, la présence de services et locaux communs à hauteur de 10 à 20% de la surface totale construite<sup>17</sup>. Cependant, « *certains groupes, au fonctionnement plus communautaire, pouvant dépasser le seuil des 25%* »<sup>18</sup>. La charte, dont la version définitive est adoptée en 1978 énonce des principes fédérateurs. Par exemple, l'article 11 stipule que : « *chaque groupe a une taille humaine limitée (environ 5 à 10 logements) de manière à permettre une connaissance mutuelle véritable et des prises de décisions collectives* » et l'article 13 que : « *le groupe ne cherche pas à s'isoler du reste de la société et les espaces communs qu'il s'est donné sont considérés comme lieux de relation privilégiés avec les différentes associations et les individus qui participent à la vie sociale du quartier ou de la commune* »<sup>19</sup>. En bref, « *le MHGA était le lieu de réflexion collective où s'exprimaient les consensus, les oppositions et les contradictions. L'essentiel des débats d'alors se retrouve dans l'actualité de l'habitat participatif d'aujourd'hui* »<sup>20</sup>.

---

<sup>14</sup> Devaux, 2011, p.19.

<sup>15</sup> Lacroix, 2006, p.8.

<sup>16</sup> Devaux, 2011, p.20.

<sup>17</sup> *Ibid*, p.71.

<sup>18</sup> *Ibid*, p.19.

<sup>19</sup> Lefèvre, 2014 p.80/81.

<sup>20</sup> Lefèvre, 2014, p.71.

Toutefois, ce mouvement d'habitat groupé ne parvient pas à entraîner un déploiement significatif d'opérations. En effet, dans les années 1985-1990, on note un essoufflement de ces projets ; l'habitat groupé se fait presque oublier au profit du modèle individuel pavillonnaire en vogue à l'époque et vecteur d'une image sociale valorisante.

Figure 4 : Tableau comparatif des trois repères historiques du mouvement coopératif et participatif en France

	Contexte	Objectifs	Initiative	Moyens
<b>HBM</b>	Ere industrielle. Misère. Taudis et insalubrité.	Chercher à <u>mieux se loger</u> : Améliorer les conditions de logement ; Participer au financement et à la gestion des logements.	Homme politique Jules Siegfried	Successions de lois : - <b>1874 Siegfried</b> (création de la Société Française des HBM : dispositif permettant à des sociétés privées de créer des HBM) ; - <b>1906 Stauss</b> (encourage les collectivités à venir en aide aux organismes) ; - <b>1908 Ribot</b> (facilite l'accession à la petit propriété) ; - <b>1912 Bonnevey</b> (offices publics communaux et départementaux d'HBM).
<b>Les Castors</b>	Lendemain de la Seconde Guerre mondiale. Contexte d'urgence lié à la crise du logement.	Chercher à <u>accéder à un logement</u> : Principe d'auto-construction par les habitants.	Ouvriers	Substitution du travail au capital : « <b>l'apport travail</b> » (entre dans la loi le 12 août 1952)
<b>MHGA</b>	Mai 68 Révolte étudiante et ouvrière. Rejet de la société de consommation et l'individualisme.	Chercher un logement <u>en adéquation avec les besoins</u> : Mêler des logements privatifs et des espaces partagés.	Ménages issus de classes moyennes	<b>Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré</b> (1977)

Réalisation : M. Mollet, 2017

Source : sous parties 1.1.1 à 1.1.3 mémoire M. Mollet, 2017

Ce n'est que dans les années 2000 qu'émerge une nouvelle vague de projets en réaction aux enjeux et problématiques actuels des pays industrialisés : le mouvement d'habitat participatif.

#### **1.1.4) Une remise à l'agenda des initiatives habitantes par les acteurs institutionnels au cours des années 2000**

S'il vient d'être confirmé que les projets d'habitat participatif trouvent leurs origines en France dans les mouvements syndicalistes ouvriers du milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, il s'avère qu'ils connaissent un nouveau souffle au début des années 2000. Désormais communément appelées « habitat participatif », ces opérations sont réactualisées dans le contexte de crises actuelles ; « *crise économique d'abord, qui exclut de plus en plus de ménages (...) de l'accès au logement (...). Crise écologique ensuite, qui suscite des réflexions sur le développement urbain durable et sur la transformation de nos modes de vie. Crise politique et sociale enfin, qui se traduit par une remise en cause de la démocratie représentative et une montée en puissance des mouvements citoyens revendiquant des formes d'organisation de la société plus horizontales, faisant plus de place aux savoirs d'usages* »<sup>21</sup>.

C'est alors que s'élabore une phase d'expérimentation de l'habitat participatif portée par des ménages militants ayant la volonté de se réapproprier la sphère de l'habitat en s'impliquant directement dans sa conception. Si un profil type de ménage se dessine (lié au temps nécessaire pour s'investir durablement, aux compétences techniques en urbanisme, architecture, droit et finances...), c'est bien la démocratisation du mouvement qui est le principal enjeu. Sa professionnalisation s'amorce via les Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif (RNHP) dès novembre 2010, où la forte implication des architectes, ingénieurs et techniciens de l'habitat, marque un réel tournant dans l'histoire du mouvement. En 2011, dans la continuité de ces rencontres, l'association Eco-Quartier Strasbourg est mandatée par la coordination nationale de l'habitat participatif pour rédiger le Livre Blanc de l'habitat participatif destiné aux collectivités, et consistant à formuler le problème dans un langage recevable par les élites politiques. D'ailleurs, on observe un soutien de plus en plus marqué des acteurs institutionnels. En effet, le parti politique Europe Écologie Les Verts était déjà apparu comme un porteur privilégié au niveau local comme national, avec la proposition de loi en décembre 2009 en faveur du « *développement d'un tiers secteur de l'habitat participatif, diversifié et écologique* ». Pourtant pensé comme une porte de sortie permettant d'échapper à la crise du logement, ce projet de loi n'est pas voté par l'Assemblée Nationale. Les professionnels de la construction, quant à eux, s'impliquent également dans le mouvement et transmettent aux organismes d'HLM un guide pour « *accompagner les projets d'habitat coopératif et participatif* » édité en février 2011.

De nouvelles rencontres sont organisées en 2012. Cécile Duflot, à l'époque ministre du Logement et de l'Égalité des territoires, y déclare « *oui les temps changent pour l'habitat participatif. (...) Personne ne peut plus ignorer les richesses et potentialités de cette forme d'habitat (...). Les collectivités s'intéressent à vos projets et s'engagent. Le relais institutionnel a commencé. Le soutien de la ministre vous est assuré. Vous n'êtes plus seuls. L'habitat participatif va pouvoir enfin être à la hauteur de son ambition ; celle de représenter la troisième voie* »<sup>22</sup>. Selon elle, « *l'habitat participatif est à un moment clef de son histoire, à un moment de basculement. Après un temps des débuts, celui des aventuriers du quotidien, de l'autonomie, de l'autogestion et peut-être aussi d'une certaine marginalité, voici que s'ouvre le temps du partenariat et de la généralisation* »<sup>23</sup>. Dans son discours, l'ex-Ministre précise cependant que le principal frein qui empêche un plein déploiement du mouvement est l'absence de reconnaissance législative et réglementaire du statut.

---

<sup>21</sup> Bresson, 2016, p.2.

<sup>22</sup> Lefèvre, 2014, p.211.

<sup>23</sup> *Ibid*, p.212.

### **1.1.5) 2014, l'aboutissement d'un long processus : la loi ALUR et l'institutionnalisation du mouvement**

Suite à ce discours lors des rencontres de Grenoble de 2012, Cécile Duflot préside alors des ateliers de réflexion thématique auxquels participent des représentants des trois piliers de l'habitat participatif : les pouvoirs publics et les collectivités, les professionnels (coopératives HLM, architectes, accompagnateurs, banques et notaires) et les associations d'habitants. L'idéologie de l'époque est la suivante : « *le logement n'est plus considéré comme une simple marchandise. Il sort de la logique spéculative pour favoriser d'autres finalités : mixité sociale, relations intergénérationnelles, redynamisation des espaces ruraux ou des quartiers* »<sup>24</sup>.

C'est finalement le chapitre 47 de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) en mars 2014 (annexe 3) qui permet de donner une définition juridique commune et partagée à l'habitat participatif. En effet, l'article L.200-1 en donne une première définition : « *l'habitat participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant, avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis* ». Toutefois, cette définition, qui ne figurait pas dans le projet de loi ALUR, résulte de l'adoption d'un amendement parlementaire<sup>25</sup> à l'Assemblée Nationale. « *Il ne s'agit pas d'une définition technique mais, comme le souligne la motivation de l'amendement : « de définir ce qui constitue l'essence de l'habitat participatif* »<sup>26</sup>.

Cette loi crée également deux types de sociétés spécifiques pour mettre en œuvre les projets : la Société Coopérative d'Habitants (SCH) et la Société d'Autopromotion et d'Attribution (SAA). « *Dans ces deux sociétés, le législateur a prévu la possibilité d'associer un organisme HLM à hauteur de 30 % maximum des parts* »<sup>27</sup>. D'ailleurs, la loi ALUR « *confère toute la légitimité aux organismes HLM à poursuivre leur mobilisation sur cet enjeu, que ce soit par la mixité sociale dans les opérations programmées, ou par le développement d'habitat social participatif* »<sup>28</sup>.

Quel que soit le statut choisi, c'est le groupe d'habitants qui exerce la maîtrise d'ouvrage durant toute la phase de réalisation du projet « *en partenariat avec les différents acteurs agissant en faveur de l'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existants public ou privé et dans le respect des politiques menées aux niveaux national et local (...)* »<sup>29</sup>. Enfin, une autre caractéristique essentielle de ce type d'habitat est la mutualisation de locaux à usage collectif, destinée à instaurer « *(...) une logique de partage et de solidarité entre habitants* »<sup>30</sup>.

---

<sup>24</sup> Lefèvre, 2014, p.225.

<sup>25</sup> Amendement N°CE 197 présenté par Mme LINKENHELD, rapporteure, Assemblée Nationale, 19 juillet 2013

<sup>26</sup> Lerousseau, 2014, p.9.

<sup>27</sup> <http://regain-hg.org/decouvrir-l-habitat-participatif/historique-du-mouvement>

<sup>28</sup> Fleury, « Habitat Participatif : genèse d'une politique publique », dans Lerousseau, 2014, p.99.

<sup>29</sup> Loi n°2014-336 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, article 47

<sup>30</sup> *Ibid*,

Enfin, cette loi intervient essentiellement dans le but d'apporter aux habitants une sécurité juridique et financière, qui a souvent fait défaut dans les opérations précédentes. Afin de protéger les citoyens de montages immobiliers hasardeux, le législateur a donc souhaité introduire un certains nombres de garde-fous :

- **Une responsabilité limitée** : Art. L. 200-5 « *les associés des sociétés régies par le présent titre et constituées sous la forme de société civile ne répondent des dettes sociales à l'égard des tiers qu'à concurrence de leurs apports* » ;
- **Un objet immobilier défini** : Art. L. 200-7 « *chaque société d'habitat participatif limite son objet à des opérations de construction ou de gestion comprises dans un même programme, comportant une ou plusieurs tranches, d'un même ensemble immobilier* » ;
- **Une garantie financière pour l'achèvement de l'immeuble** : Art. L. 200-9 « *chaque société doit également justifier, avant tout commencement de travaux de construction, d'une garantie financière permettant de disposer des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble, dont la nature et les modalités définie par décret en Conseil d'État* ».

Ces différentes dispositions sont communes aux deux types de sociétés créées et ont été rédigées en accord avec l'ensemble des partenaires en faveur de la loi.

Malgré cette institutionnalisation, ce mouvement est encore embryonnaire en France (moins de deux cent projets), à l'exception de certaines villes plus avancées. C'est notamment le cas de Strasbourg, souvent citée comme ville pionnière en termes d'autopromotion et d'habitat participatif. Elle a été fortement inspirée des expériences allemandes, dont l'exemple le plus connu et le plus médiatisé est celui des Baugruppen (littéralement « groupes de construction »), où des quartiers entiers ont été urbanisés sur ce mode. Le nombre de projets, pour l'heure encore anecdotique, pourrait s'expliquer en partie par le terme d'habitat participatif en lui-même : générique et recouvrant plusieurs démarches, il peut paraître difficile à appréhender.

## 1.2) L'habitat participatif : un « mot valise » qui englobe une diversité de démarches

Si l'expression « habitat participatif » s'est récemment généralisée, elle reste ce que l'on appelle un « mot valise ». En effet, c'est un terme générique qui recouvre différentes démarches au sein desquelles les habitants se constituent en groupe et mutualisent des moyens et des ressources pour s'impliquer pleinement dans la conception et la gestion de leur habitat. Parmi elles, l'autopromotion, la coopérative d'habitants ou encore l'habitat social participatif. Cependant, « à l'exception de la coopérative d'habitants, aucune définition canonique de l'une ou de l'autre de ces expressions n'existe, ce qui conduit à une certaine confusion : des expressions différentes peuvent désigner les mêmes projets tandis que des projets différents peuvent être désignés par les mêmes expressions. Cette confusion est aujourd'hui en partie atténuée par la mobilisation de l'expression « habitat participatif » qui permet de fédérer l'ensemble des démarches et des acteurs engagés (...) »<sup>31</sup>.

Les projets d'habitat participatif regroupent trois caractéristiques qui permettent de concevoir une définition générique<sup>32</sup>. Tout d'abord, les futurs habitants doivent se constituer en groupe et mutualiser des moyens et des ressources. Puis, quelles que soient leurs différences de statuts ou leurs priorités (écologique, sociale, coopérative, non spéculative, intergénérationnelle...), il est fondamental qu'ils intègrent des espaces de vie partagés : salle commune, chambres d'amis, buanderie ou encore jardin partagé. Enfin, les projets d'habitat participatif ont la particularité d'être autogérés par les habitants eux-mêmes. En bref, ce sont des projets de partage alliant espaces privés et espaces partagés.

Il est également courant d'employer l'expression d'« habitat groupé », qui est équivalente à celle d'« habitat participatif » mais qui insiste davantage sur l'idée du groupe d'habitants à l'origine de la démarche. En effet, « habitat groupé » est le terme historique qui fait référence au Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré (MHGA) des années 1970/1980 (Cf. partie 1.1.3.). C'est en 2010, lors des Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif (RNHP) tenues à Strasbourg, que le terme a connu un glissement sémantique. L'enjeu de ces rencontres étant de faire reconnaître le mouvement par l'Etat et de créer un statut ad hoc permettant de sécuriser les projets, il a été décidé de remplacer le terme d'habitat groupé par celui d'habitat participatif, plus rassurant pour les acteurs politiques car il renvoie moins à l'idée du groupe coopté et à l'entre soi. « Cette dénomination commune a alors été un élément important pour rendre visible le mouvement et le légitimer au-delà de la diversité des postures et des initiatives »<sup>33</sup>. Toutefois, ces deux notions sont interchangeable et désignent une même réalité.

Le paysage actuel distingue principalement trois grandes familles d'habitat participatif, la production de logements pouvant être privée (1.2.1.), mixte (1.2.2.) ou sociale (1.2.3.).

---

<sup>31</sup> Devaux, 2013, p.16.

<sup>32</sup> Entretien avec un professionnel de l'association Regain PACA, 13/04/2017

<sup>33</sup> Bresson, 2016, p.2.



### **1.2.1) L'autopromotion : le « DO IT YOURSELF », quand l'habitant devient maître d'ouvrage**

La société d'autopromotion naît de la critique de l'industrialisation et de l'uniformisation dans la production de logement. Elle correspond à « *une société d'attribution, vouée à durer dans le temps pour permettre d'englober la phase de conception-construction et la phase de gestion collective d'un bien immobilier* »<sup>34</sup>. Aussi, dans le cadre d'un tel projet, l'enjeu est de replacer l'habitant au cœur du processus de production de son logement. C'est pourquoi la maîtrise d'ouvrage du projet est assurée collectivement par les habitants qui se substituent au promoteur immobilier. Le groupe étant alors le commanditaire, il pilote toutes les étapes du projet : de l'achat du terrain, à la création de la société ad hoc en passant par la recrue des entreprises et du suivi des travaux, autant d'éléments qui témoignent de leur importante responsabilité.

L'autopromotion peut ainsi être définie comme une « *initiative et un regroupement volontaire de particuliers qui montent et conduisent collectivement pour eux-mêmes, à titre de maître d'ouvrage, une opération immobilière dans une perspective qualitative et non spéculative, ayant pour objet la construction ou la réhabilitation d'un immeuble qui réponde de manière optimale et personnalisée à leurs besoins en logements ou locaux professionnels, cet immeuble étant destiné à être partagé en propriété ou copropriété* »<sup>35</sup>. En ce sens, l'autopromotion reste la forme de maîtrise d'ouvrage la plus participative. En contrepartie, elle est la plus délicate puisque le groupe assure la totalité du portage de l'opération et encourt donc un risque non négligeable. C'est pourquoi l'autopromotion concerne principalement des ménages dotés d'un capital financier, social et culturel relativement important, le plus souvent familiers des métiers de l'urbanisme et de l'architecture ; des compétences qui leur assurent des facilités dans la mise en œuvre de leur projet.

Aussi, il est important de ne pas confondre cette notion avec l'auto-construction qui implique directement les habitants dans la phase de construction du chantier. Dans le cas de l'autopromotion, selon les compétences des habitants, le groupe a le choix de faire appel ou non à un maître d'œuvre et à des entreprises pour réaliser les travaux. Ce rôle d'accompagnement peut être assuré par un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) ou une association spécialisée.

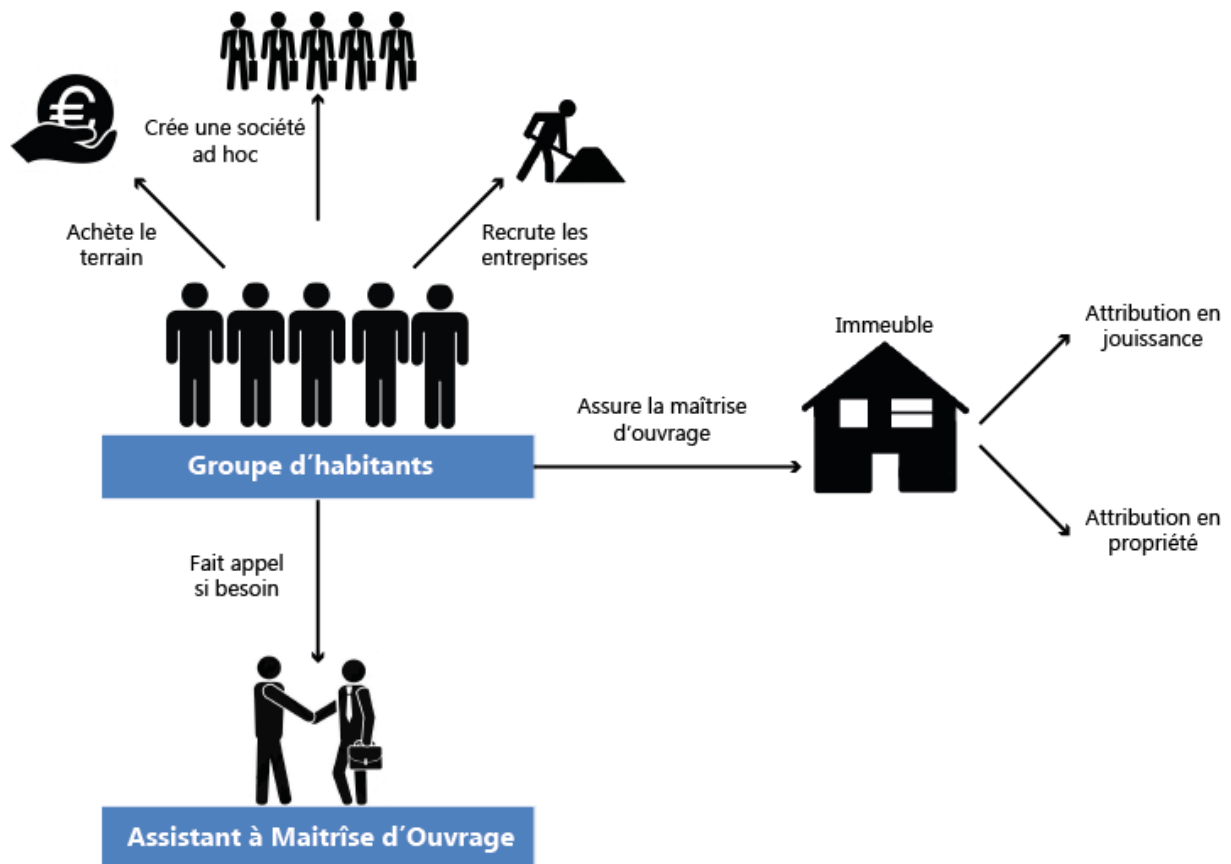
La Société d'Attribution et d'Autopromotion (SAA), forme juridique de l'autopromotion créée par la loi ALUR, se rapproche du modèle de l'accession à la propriété. En effet, les habitants doivent apporter la totalité des fonds correspondants au logement qu'ils vont occuper par la suite (le plus souvent grâce à des prêts individuels). A la fin du chantier, la société a le choix de perdurer ou non pour la gestion des habitations. Si la société est dissoute, on parle d'attribution en propriété où chaque habitant devient propriétaire de son propre logement. Toutefois, il est possible d'éviter la copropriété par le mécanisme d'attribution en jouissance, qui permet à chacun d'occuper son logement, tout en restant propriétaire collectivement de l'immeuble avec l'ensemble des autres associés. Dans ce cas, à son départ de la société, l'associé pourra revendre ses parts au prix qu'il fixera librement avec l'acquéreur. Il est cependant important de noter que les autres associés ont un « droit de regard » sur le nouvel acquéreur permettant de faire perdurer l'esprit d'origine du projet (Cf. 3.2.2.).

---

<sup>34</sup> Lefèvre, 2014, p.232.

<sup>35</sup> Meyer, 2007, p.29.

Figure 5 : Fonctionnement d'un projet en autopromotion



Réalisation : M. Mollet, 2017  
 Source : <http://regain-hg.org/>

Selon l'association Regain, seulement six projets seraient initiés selon le statut spécifique de la SAA sur le territoire français. Toutefois ce chiffre est biaisé car certains projets d'habitat participatif réalisés en autopromotion peuvent opter pour une autre forme juridique telles les sociétés civiles par exemple (Société Civiles Immobilières, Société Civiles Immobilières d'Attribution, Société Civiles Coopératives de Construction ...).

Si en autopromotion, les membres du groupe ont le choix du mode d'attribution de l'immeuble (en propriété ou en jouissance), un second modèle d'habitat participatif a pour essence même la notion de propriété collective : la coopérative d'habitants.

### **1.2.2) La coopérative d'habitants : « collectivement propriétaire, individuellement locataire »**

C'est en critique de l'ultra libéralisme et de la marchandisation, faisant du logement un bien spéculatif devenu rare et cher, que les coopératives d'habitants se sont constituées. Ce sont « *des sociétés à capital variable (...) qui ont pour objet de fournir à leurs associés personnes physiques la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de leur vie collective (...)* »<sup>36</sup>. Porteuses de nouvelles valeurs, les coopératives ont « *pour principe la propriété collective, la non spéculation, la démocratie et l'accessibilité à tous* »<sup>37</sup>.

Issu d'un mouvement citoyen qui a vu le jour en 2006, Habicoop est Fédération Française des Coopératives d'Habitants. Elle a plusieurs vocations dont celles de représenter les coopératives d'habitants auprès des pouvoirs publics, de venir en aide aux structures régionales adhérentes (administrer des outils et moyens financiers contribuant à leur sécurité et leur développement, mener des actions de préventions de leurs difficultés financières et économiques...), mutualiser les informations afin de faciliter la création et la réussite de nouveaux projets ... Selon Habicoop, l'habitat coopératif se base sur trois valeurs fondamentales<sup>38</sup> :

Tout d'abord, **la démocratie**. En effet, une société coopérative d'habitants repose essentiellement sur les valeurs d'égalité et de transparence tant dans la gestion que la participation de chacun aux décisions. C'est alors le principe « une personne = une voix » qui prévaut.

L'idée de **propriété collective** est une autre caractéristique fondatrice du mouvement. Les membres de la coopérative sont dotés d'une double qualité. Ils sont tout d'abord associés coopérateurs dans la mesure où ils sont impliqués directement dans la gestion de la structure dont ils détiennent des parts sociales : ils élisent des gérants et participent aux décisions relatives à l'organisation de l'activité coopérative. Ils sont également les bénéficiaires des services offerts par la coopérative. A la différence de la société d'autopromotion qui regroupe des accédants à la propriété, la société coopérative regroupe des locataires des logements dont la coopérative est propriétaire. Ils payent une redevance mensuelle, dont une partie peut leur permettre d'acquérir de nouvelles parts sociales. La coopérative finance, par l'emprunt, le projet de construction des logements et des espaces communs.

Enfin, le principe de **déconnexion du marché** est prégnant dans la mesure où la coopérative est une société à but non lucratif. Elle propose donc à ses coopérateurs des logements dont les loyers reflètent le coût réel d'exploitation de l'habitation dans laquelle ils vivent. Des loyers inférieurs aux prix du marché sont possibles grâce à l'implication des coopérateurs, les efforts de mutualisation de moyens et d'espaces ainsi que le souhait d'éviter les intermédiaires.

L'association Habicoop recense une quarantaine de projets en cours de réalisation en France, dont seulement quatre sont aboutis.

---

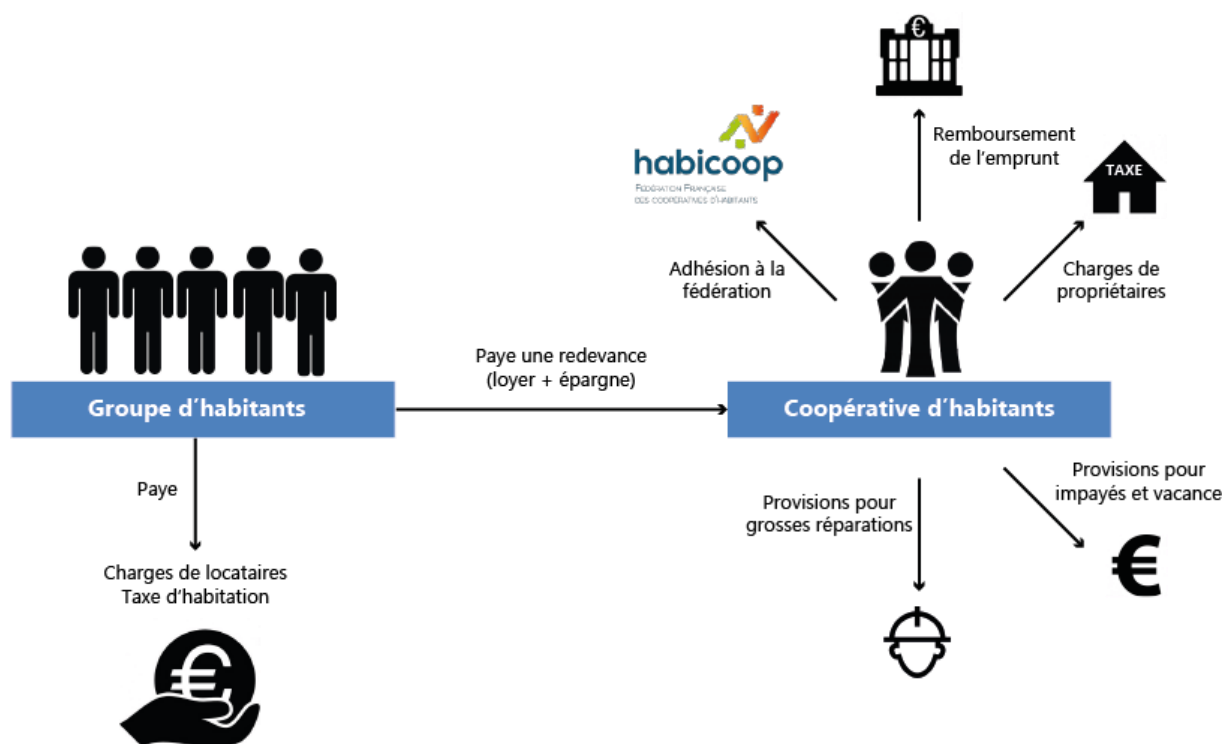
<sup>36</sup> Extraits des articles L200-1 et L200-2 du Code de la Construction et de l'Habitat

<sup>37</sup> <http://regain-hg.org/decouvrir-l-habitat-participatif/definitions>

<sup>38</sup> <http://www.habicoop.fr/les-cooperatives-dhabitants/>

Le principe de la coopérative d'habitants est le suivant : c'est la société d'habitat participatif qui porte le financement du projet. Les fonds proviennent d'un emprunt collectif et des apports des coopérateurs. Une fois le projet livré, la coopérative rembourse les prêts grâce aux loyers versés par ces derniers. En effet, à son entrée dans la coopérative, chaque coopérateur acquiert des parts sociales. Elles correspondent généralement à 20% de la valeur du logement qu'ils vont occuper et du prorata d'espaces communs. Le coopérateur va par la suite revendre ses parts sociales ou se les voir rembourser lors de son départ, à leur valeur nominale réévaluée au coût de la vie. Ainsi, ce ne sont pas les logements qui sont revendus mais bien des parts sociales, dont la valeur est déconnectée de celle du bâti. Ceci garantit alors la sortie du système spéculatif des logements.

Figure 6 : Fonctionnement d'une coopérative d'habitants



Réalisation : M. Mollet, 2017  
 Source : <http://www.habicoop.fr>

Ainsi, selon Habicoop, l'habitat coopératif permet de répondre à un des grands enjeux actuels : l'accessibilité pour tous à un logement ; « la coopérative d'habitants souhaite être accessible à tous en offrant un logement dont la redevance est adaptée aux ressources financières de chaque coopérateur »<sup>39</sup>. Afin d'atteindre cet objectif, d'une part des partenariats peuvent être mis en place avec les organismes HLM. D'ailleurs, si la personne est éligible au logement social, elle fait bénéficier la coopérative de prêts plus avantageux, sous réserve des décrets d'application. D'autre part, des parts sociales en industrie cessibles peuvent être créées. Ce dispositif permet à des coopérateurs d'intégrer la coopérative par un apport travail (sur le projet de construction en phase finition avec un encadrement technique). Aussi, face à cette volonté croissante de rendre l'habitat participatif accessible au plus grand nombre, les bailleurs sociaux tendent à être de plus en plus sollicités.

<sup>39</sup> <http://www.habicoop.fr/les-cooperatives-dhabitants/>

### 1.2.3) *L'habitat social participatif : l'implication des organismes HLM*

Outre les deux catégories « historiques » précédemment évoquées, une troisième est progressivement en voie de développement : celle des projets sociaux participatifs impliquant la présence d'un bailleur social. Ces derniers résultent notamment de la volonté des acteurs publics de répondre à cette nouvelle demande de logement et d'intégrer la logique participative. L'objectif principal est de « rendre l'habitat participatif accessible à tous et sécuriser les projets en s'appuyant sur des professionnels, de façon à démocratiser cette façon d'habiter »<sup>40</sup>.

D'ailleurs, à l'issue de la dernière Rencontre Nationale de l'Habitat Participatif (RNHP) à Marseille en 2015, il a été décidé la création d'un réseau HLM pour l'habitat participatif. En effet, les organismes HLM entendent jouer un rôle important dans le développement des projets d'habitat participatif, qui représentent pour eux une manière de revenir aux fondamentaux même de leur mission d'intérêt général : garantir de la solidarité et du lien social dans l'exécution du droit au logement pour tous. Cette dernière semble alors faire écho avec les initiatives d'habitat participatif « basées sur la solidarité que ce soit dans l'échange, la mutualisation d'espaces et de moyens, ou encore dans certains cas, l'entraide entre des ménages d'âges, de capacité, de cultures ou de milieux sociaux différents »<sup>41</sup>.

Concrètement, les organismes HLM vont pouvoir jouer un rôle plus ou moins déterminant dans le projet, allant de la notion de simple référent (contribution à la formalisation du projet) en passant par l'accompagnement (prestataire de services et/ou maîtrise d'ouvrage déléguée), jusqu'à la maîtrise d'ouvrage intégrale. Selon les phases du projet d'habitat participatif, l'organisme a un niveau d'implication différent <sup>42</sup> :

- **La phase de constitution du groupe** : le préalable à toutes opérations d'habitat participatif est la constitution d'un collectif de futurs habitants qui sera en charge de définir le projet. Lorsque les opérateurs HLM ne sont pas eux-mêmes à l'origine de cette démarche, ils peuvent cependant être sollicités par une collectivité locale afin de poursuivre un objectif de diversité sociale. Toutefois, il est également possible que ce soit le collectif d'habitants qui fasse appel à eux dans l'optique de diversifier la composition sociale du groupe ou bien d'assurer la maîtrise d'ouvrage. Quoi qu'il en soit, il est indispensable que les membres se projettent à vivre ensemble pour envisager la réussite du projet ;
- **La phase de définition du projet de vie** : elle ne concerne que très peu l'organisme HLM. Ce sont avant tout les membres qui déterminent leurs valeurs et leurs objectifs retranscrits au sein d'une charte ;
- **La phase d'élaboration du projet** : elle est co-produite entre les habitants et l'organisme HLM. Cette phase regroupe un ensemble d'étapes à franchir par le groupe : la recherche du foncier (généralement identifié lorsque le groupe s'associe à un bailleur), l'élaboration du programme architectural, les objectifs de vie commune et de gestion des espaces collectifs ... La présence de l'organisme HLM permet de mieux maîtriser la durée du projet, qui peut parfois s'étendre sur plusieurs années ;

---

<sup>40</sup> <http://regain-hg.org/decouvrir-l-habitat-participatif/definitions>

<sup>41</sup> Réseau HLM pour l'habitat participatif, 2016, p.3.

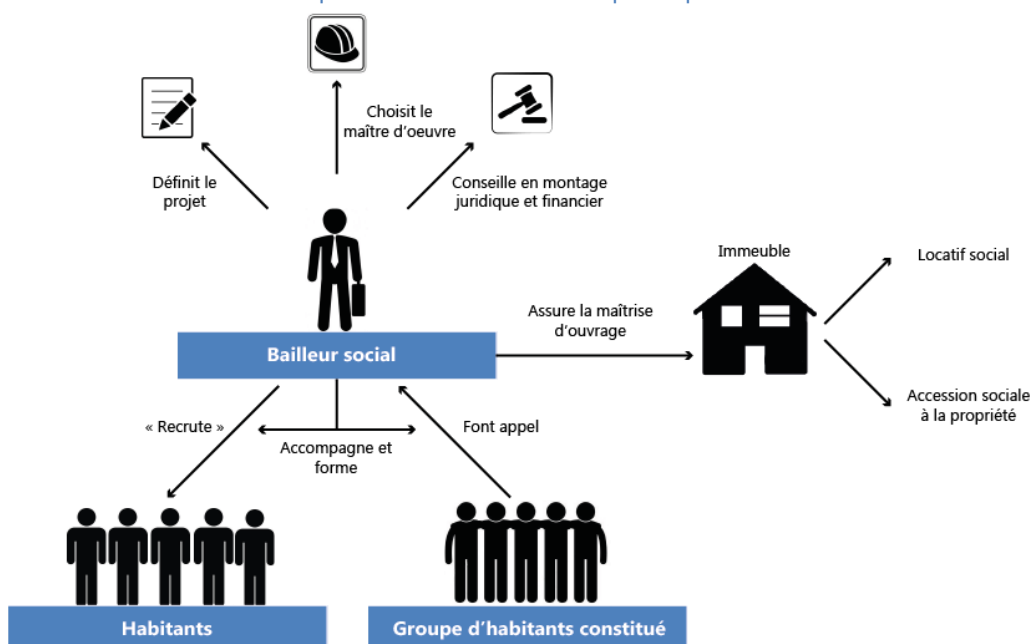
<sup>42</sup> *Ibid*

- **La phase de chantier et de livraison du projet** : ici, son rôle est prépondérant. Les travaux constituent un « temps mort » pour la vie du groupe, il est donc nécessaire de d'accompagner la dynamique grâce à des visites de chantier, la mise en place de jardin partagé ou encore l'approfondissement des futures règles de fonctionnement du collectif ;
- **La phase de gestion** : elle peut éventuellement prendre la forme d'une co-gestion entre le groupe et le bailleur. Dans ce cas, il est important de définir les modalités de relations, que l'organisme soit présent en tant que propriétaire, syndic ou propriétaire exclusif dans le cadre d'une opération purement locative.

Les organismes HLM poursuivent ainsi un double objectif : replacer l'habitant au cœur de son projet de vie ainsi que proposer de nouvelles formes d'habiter qui visent à renforcer le lien social et la mixité en contribuant à favoriser le parcours résidentiel de leurs locataires. L'habitat participatif fait sens pour eux, c'est pourquoi ils se considèrent légitimes à accompagner ces projets à plusieurs titres. Tout d'abord car ce sont des opérateurs « désintéressés », d'intérêt général qui souhaitent davantage créer des relations de confiance avec le groupe d'habitants que de rechercher un optimum financier. Ils sont également garants d'une sécurité juridique, technique et financière qui rassurent les autres partenaires tels que les collectivités locales, mais aussi et surtout les organismes bancaires. Enfin, leur partenariat permet de réaliser les projets dans un calendrier et un budget maîtrisés.

Cependant, l'essence même du mouvement, selon laquelle l'habitant est placé au cœur du processus, peut être biaisée. En effet, dans le cas des projets initiés en amont de la constitution d'un groupe d'habitants, ce n'est que lorsque les conditions de faisabilité sont trouvées (terrain, montage juridique et financier...), que les habitants sont inclus au projet. Le social participatif peut alors convenir aux personnes ayant besoin de davantage de sécurité et disposant de moins de temps et d'argent. Le bailleur assure un rôle d'accompagnement et de formation auprès des habitants afin de leur assurer la réalisation du projet. Si la ville de Montreuil est précurseur dans cette approche (les Babayagas, le Praxinoscope...), on en trouve également en région Provence-Alpes-Côte-D'azur (PACA) ; à Marseille (Friche Belle de Mai, La Cayolle), Avignon (Etoilie), Carpentras (le Mas Terradou) ou encore Limans (04).

Figure 7 : Fonctionnement d'une opération en locatif social participatif



Réalisation : M. Mollet, 2017  
 Source : <http://www.hlm.coop>

En dépit de ces grandes catégories, il est important de garder à l'esprit que chaque groupe d'habitants est unique. Aussi, certains groupes ne se classent pas spontanément dans l'un ou l'autre des modèles énoncés. Cependant, quelle que soit la démarche retenue, les projets d'habitat participatif impliquent un vaste réseau d'acteurs parmi lequel l'habitant, acteur clé du mouvement, doit trouver sa place.

### **1.3) L'habitat participatif : un mille-feuille d'acteurs concernés**

Les opérations d'habitat participatif, aussi diverses qu'elles soient, sont généralement issues d'initiatives habitantes. Désireux de devenir acteurs plutôt que consommateurs, les citoyens décident alors de s'engager de leur propre personne dans l'élaboration de leur lieu de vie (1.3.1). L'établissement de partenariats avec des acteurs externes au projet (collectivités, bailleurs sociaux, accompagnateurs...), ayant à l'origine fait l'objet de nombreuses réticences, a progressivement été assimilé par les groupes d'habitants comme une nécessité (1.3.2 à 1.3.6). Les habitants ont aujourd'hui de nombreuses attentes envers ces partenaires, convoqués au titre de leur capacité à faciliter les démarches.

#### ***1.3.1) L'habitant au cœur du projet : une illusion ?***

Les projets d'habitat participatif initiés au début des années 2000 s'inscrivent dans un esprit de reconquête de la production du logement par les habitants. En effet, « *positionner l'usager au cœur de la réalisation et de la gestion de son lieu de vie* »<sup>43</sup> est le mot d'ordre du mouvement. Les citoyens assurent alors eux-mêmes, en tant que maître d'ouvrage, la conception du lieu de vie auquel ils aspirent. Cependant, cette volonté se heurte parfois à certaines difficultés.

A l'origine, les habitants engagés dans cette démarche étaient convaincus que pour reprendre pleinement possession de cette composante essentielle qu'est le logement, il était nécessaire de ne pas faire appel à des acteurs extérieurs au projet. Ils décriaient le mode de production du logement en France : « *le logement individuel – et particulièrement le modèle de la maison pavillonnaire – représente à leurs yeux l'avènement d'une société individualiste et consommatrice d'espace, tandis que le logement collectif symbolise l'anonymat et la dépossession du fait des possibilités limitées de participation à la gestion* »<sup>44</sup>. Cependant, bien que le partenariat avec des promoteurs immobiliers ou des bailleurs sociaux est craint par les groupes d'habitants, il représente le plus souvent le moyen d'assurer la concrétisation du projet en palliant le manque de compétences internes au groupe. La conduite d'un projet d'habitat participatif est, certes, un projet de vie mais ne représente pas moins un projet de construction nécessitant de nombreuses aptitudes techniques.

Le principe de « l'habitant au cœur du projet » est alors valable uniquement lorsque le groupe est familiarisé aux domaines de l'urbanisme et de l'architecture, mais aussi du droit et des finances ... Aussi, les projets d'habitat participatif auraient tendance à favoriser un profil type de ménage ayant des connaissances mais aussi du temps pour s'investir. Ce constat ouvre alors la porte à la nécessité de l'intervention des divers partenaires.

---

<sup>43</sup> Livre blanc de l'habitat participatif, ouvrage collectif, février 2011, p.6.

<sup>44</sup> Devaux, 2013, p.265.

### **1.3.2) L'architecte : un acteur incontournable pour la conception du projet**

La figure de l'architecte est indispensable pour mener à bien un projet, quel qu'il soit. Cependant, son rôle est d'autant plus important et complexe dans le cas d'un habitat participatif où le professionnel est amené à composer en partenariat avec un groupe d'habitants, chose à laquelle il n'est pas spécialement habitué. En effet, « *la dimension innovante et militante des opérations, le jeu complexe des acteurs au sein duquel tous les rôles sont à négocier, la réflexion sur les particularités architecturales à donner à l'habitat alternatif sont autant de révélateurs de la situation dans laquelle se trouvent les architectes dans ce segment précis de production d'habitat* »<sup>45</sup>.

De ce fait, les architectes qui s'investissent dans ces opérations semblent avoir un profil militant car leur investissement est plus nettement plus conséquent pour un projet de ce type que pour une opération « classique », notamment en charge de travail. Ils s'engagent dans une collaboration qui peut s'avérer parfois tumultueuse avec le collectif-client, car il doit concilier les intérêts d'une vingtaine de personnes autour d'un projet commun. « *Les projets auxquels on a affaire dans l'habitat alternatif posent la question de l'expression architecturale d'une diversité dans l'unité* »<sup>46</sup> où il est question de proposer une cohérence parmi la diversité d'attentes des ménages et d'éviter un patchwork de matériaux et de couleurs non coordonnés. La particularité de ces projets participatifs réside dans la conception des espaces partagés qui sont le fruit d'une co-conception et révèlent les valeurs et le mode de fonctionnement du groupe.

L'architecte impliqué dans une telle opération est amené à s'interroger sur la délimitation de sa mission. Il peut être appelé soit en tant qu'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) lorsque le maître d'ouvrage (ici les habitants) ne possède pas les compétences nécessaires au pilotage du projet. Il est alors chargé de faire l'interface entre le maître d'œuvre et le maître d'ouvrage. L'AMO ne se substitue pas pour autant à la maîtrise d'ouvrage et n'a donc pas de responsabilité directe avec le maître d'œuvre. Soit, en tant que maître d'œuvre. Dans ce cas, il doit réaliser l'ouvrage, dans les conditions de délais, de qualité et de coût fixées par le maître d'ouvrage, conformément à un contrat.

Il doit également se positionner sur la nature du dialogue à entretenir avec le groupe. Il développe alors des méthodes de travail innovantes et différentes de son quotidien : le recours à des jeux de rôle ou l'organisation d'ateliers pratiques telle que la réalisation de maquettes en cube de bois pour matérialiser les volumes. De constants allers-retours entre l'architecte et les futurs habitants permettent au fur et à mesure d'affiner le projet initialement acté.

Outre l'architecte qui assure un accompagnement sur les dimensions techniques, le groupe d'habitants doit également s'allier à une diversité d'acteurs afin d'assurer la réalisation de son projet. En premier lieu, ce sont les collectivités territoriales qui sont davantage sollicitées.

---

<sup>45</sup> Biaux, 2012, p.1.

<sup>46</sup> *Ibid*, p.3.



### **1.3.3) Les collectivités territoriales : la nécessité d'un partenariat**

Face à la technicité exigée dans la réalisation d'habitats participatifs, les collectivités territoriales apparaissent comme des partenaires privilégiés à même de faciliter la concrétisation des projets. En effet, elles disposent de trois grandes modalités d'intervention.

Le principal levier des collectivités reste le fait de pouvoir **faciliter l'accès au foncier** et ainsi de réduire les coûts. En effet, le premier obstacle auquel doivent faire face les groupes d'habitants est la recherche d'une opportunité foncière. D'ailleurs, nombreux sont ceux qui se retrouvent contraints d'abandonner leur projet pour cette raison. Les collectivités sont alors présentées comme des soutiens indispensables car elles ont à leur disposition une série d'outils leur permettant de pouvoir contrôler, en partie, l'accès au foncier. A ce titre, le Livre Blanc de l'habitat participatif développe une série de pistes que les acteurs institutionnels locaux pourraient développer :

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

*Les collectivités, à l'image de certaines déjà engagées dans cette voie, peuvent alors organiser des appels à projet<sup>47</sup>».*

D'ailleurs, c'est le processus de mise à disposition de terrains qui est le plus fréquemment employé par les collectivités. Toutefois, on note que cet outil est de plus en plus encadré : « (...) *la municipalité inverse la logique initiale en lançant des appels à projets sur des terrains réservés qu'elle met à disposition des collectifs en contrepartie du respect d'un certain nombre d'exigences qui figurent dans le cahier des charges défini en amont*<sup>48</sup>». La formule des appels à projets est devenue une pratique courante car elle permet de sélectionner des groupes déjà constitués sur la base de conditions que la collectivité détermine, voire même de les constituer elle-même à partir de ménages volontaires. Ceci donne alors à la collectivité la maîtrise du déroulement du projet en permettant de conditionner l'octroi de l'aide publique à l'observation d'un certain nombre de critères et de principes d'actions. D'ailleurs, les groupes d'habitants espèrent un geste de la part des collectivités, sous forme de subvention ou d'abaissement du prix de la charge foncière. Aussi, « *celui-ci [le foncier] peut être vendu à des groupes d'habitants de façon préférentielle, éventuellement à un prix aidé en fonction du caractère social ou environnemental du projet*<sup>49</sup>».

---

<sup>47</sup> Livre blanc de l'habitat participatif, 2011, p.47.

<sup>48</sup> Zitouni, « Les collectivités territoriales et l'habitat participatif », dans Lerousseau, 2014, p.106.

<sup>49</sup> Livre blanc de l'habitat participatif, 2011, p.47.

**Appuyer les négociations et accompagner opérationnellement le projet** représentent un deuxième moyen d'action des collectivités. Effectivement, leur appui peut permettre au groupe d'habitants d'entrer plus facilement en relation avec d'autres partenaires, notamment financiers. Les banques étant en effet souvent réticentes à l'accompagnement de tels projets dont le caractère est novateur, se voient rassurées lorsque le projet est co-piloté par une commune.

Enfin, elles permettent d'**assurer la communication et la formation des habitants**. Les collectivités territoriales (communes, intercommunalités, régions...) sont souvent sollicitées par des initiatives citoyennes en matière d'habitat participatif. C'est pourquoi certaines d'entre elles ont décidé dès 2010 de se regrouper au sein d'un Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif (Cf. 2.1.1.), c'est le cas notamment de la région PACA (annexe 4). « *Avant toute chose, ce réseau vise à faire vivre le débat de manière active entre grandes catégories d'acteurs investis sur le sujet* »<sup>50</sup>.

Certaines villes, qui ont décidé de donner un cadre commun aux appels à projets, ont inscrit au sein d'une charte les procédures et critères à respecter. C'est par exemple le cas de la Ville de Paris, qui a adopté en 2012 une charte pour le développement de l'habitat participatif au sein de laquelle elle formalise ses engagements. La charte décrit alors les trois phases de l'appel à projets. La première consiste à s'assurer que « *les candidats désireux de répondre à l'appel à projet se sont bien constitués en groupes cohérents porteurs de véritables projets collectifs*<sup>51</sup> ». Le jury valide ensuite les candidatures selon plusieurs critères : la mixité du groupe en termes d'âges, de professions et de revenus ; un projet de vie collective qui rend compte de valeurs communes affirmées ; l'organisation du groupe et son fonctionnement devant justifier de sa capacité à mener le projet à terme. Dans la seconde étape, le groupe de futurs habitants doit se constituer en association partenaire de la collectivité, dotée de règles de fonctionnement et d'objectifs précis pour la consolidation de son projet. Pour cela, la Ville de Paris met à disposition le soutien d'un prestataire. A l'issue de cette phase, le jury désigne les deux groupes retenus. Ces derniers sont invités, dans une troisième et dernière phase, à élaborer un avant-projet sommaire. Le groupe lauréat est suivi jusqu'à l'obtention du permis de construire et la mise à disposition effective du terrain. Le groupe non retenu est tout de même indemnisé de ses frais de maîtrise d'œuvre et d'AMO à hauteur de 80% (dans la limite d'un plafond de subvention de 8 000 €). Les projets sont sélectionnés en fonction de leur exemplarité économique (démarche non spéculative), sociale (ouverture sur le quartier, mixité), environnementale/ architecturale (qualité du bâti) et enfin de leur reproductibilité.

Outre les collectivités territoriales, les bailleurs sociaux tendent à devenir progressivement des acteurs privilégiés des opérations d'habitat participatif convoqués au titre de leur rôle de « facilitateurs ».

---

<sup>50</sup> Charte d'orientation, Réseau national des collectivités en matière d'habitat participatif, 19 novembre 2010, p.4.

<sup>51</sup> Charte parisienne pour le développement de l'habitat participatif, Mairie de Paris, 2012, p.4.

### 1.3.4) Les bailleurs sociaux : facilitateurs de la réalisation du projet

Le partenariat avec des organismes HLM, en plus d'intervenir dans une perspective d'identification d'opportunités foncières, représente le plus souvent la condition pour acquérir ce foncier. En effet, dans certains cas, si aucune collaboration ne s'est formalisée avec ces derniers, le projet peut se voir compromis. Au-delà de cet aspect, être associé à un bailleur social permet à un groupe d'habitants d'acquiescer auprès des autres partenaires (banques, collectivités et aménageurs) une certaine crédibilité. Ainsi, le projet est davantage assimilé à l'expérience en montage d'opération du bailleur qu'au caractère expérimental des initiatives habitantes. Si cette association rassure, certaines collectivités vont même jusqu'à conditionner leur soutien aux projets accompagnés par l'association d'un acteur reconnu du secteur de la construction.

Au niveau national, la problématique de mixité sociale dans l'habitat participatif s'est vue progressivement intégrée via les différents ateliers des rencontres nationales de l'habitat participatif.

Figure 8 : Tableau récapitulatif des ateliers portant sur la mixité sociale de l'habitat participatif

Année Lieu	Intégration de la problématique aux débats (intitulé des ateliers et retranscription telle quelle des contenus)
2007 Lyon	Pas d'atelier
2007 Toulouse	<p>Atelier : « mixité et accès à des populations défavorisées »</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « Que mettons-nous sous le terme de mixité ? La volonté de mixité correspond-elle à un souci d'éviter l'entre soi ? Ou donne-t-elle à la coopérative une vocation sociale ? Est-elle au cœur du projet ou sert-elle « d'habillage marketing » ?</li> <li>- Comment concevoir un projet mixte avec toutes les personnes concernées et non à leur place ? <ul style="list-style-type: none"> <li>- Au lieu de la mixité, pourquoi pas des coopératives populaires ? »</li> </ul> </li> </ul>
2008 Bordeaux	<p>Atelier : « comment atteindre la mixité sociale ? »</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « La coopérative a-t-elle une vocation sociale ? Est-elle au cœur du projet ou imposée par l'image qu'on veut donner aux partenaires ? <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vers qui la coopérative veut-elle s'ouvrir ?</li> <li>- Où et selon quelles modalités rencontrer des gens différents ?</li> </ul> </li> <li>- Quelles sont les difficultés que l'on rencontre avec des personnes de cultures/de milieu social différents ?</li> <li>- Quels outils de communication/d'animation mettre en place pour éviter les discriminations ?</li> <li>- Comment ne pas fragiliser les familles défavorisées par un refus lors d'une cooptation ?</li> <li>- Un regard extérieur sur le projet permettrait-il de faciliter l'intégration des personnes défavorisées ? Si oui, lequel ? »</li> </ul>
2009 Nantes	<p>Atelier n°1 : « l'accès de tous aux coopératives d'habitants : comment permettre l'accueil des ménages aux revenus modestes ? »</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « Quel intérêt pour les bailleurs sociaux à s'insérer dans le logement coopératif ? <ul style="list-style-type: none"> <li>- Droit de réservation et attribution des logements ;</li> <li>- Financement des espaces communs ;</li> </ul> </li> <li>- Déplafonnements des loyers et Bâtiments Basse Consommation (BBC) ».</li> </ul>
2010 Strasbourg	<p>Atelier n°3 : « habitat groupé en locatif HLM »</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « Répondre à l'enjeu d'une diversification sociale du mouvement (coopérative d'habitants ou non) ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Positionnement des bailleurs vis-à-vis de l'habitat participatif sur le territoire de la Communauté Urbaine de Strasbourg (CUS) ; <ul style="list-style-type: none"> <li>- Montages juridiques possibles : co-promotion ? VEFA ? ;</li> </ul> </li> <li>- Points à résoudre dans le partenariat avec les bailleurs : le financement initial des locaux communs, de la cooptation concertée entre le groupe et le bailleur pour les renouvellements de locataires, de l'accession progressive à la propriété ... Pour ceux qui le désiraient ».</li> </ul>
<b>2012 Grenoble</b>	<p>Atelier n°A10 : « montage financier, mixité sociale et statut juridique : questions, solutions, outil juridique »</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « Présenter les différents critères de choix pour un statut juridique ;</li> <li>- Mettre en lien avec les cadres opérationnels et de la maîtrise d'ouvrage collective, l'accès au foncier, la réglementation et l'articulation des besoins ;</li> <li>- Approfondir plus spécifiquement les liens entre le montage juridique et le montage financier ;</li> <li>- Présenter les principaux montages juridiques utilisés pour des projets d'habitat participatif et leurs principales caractéristiques ;</li> <li>- Présenter les points de blocages actuels pour rendre possible la mixité sociale et les évolutions législatives et réglementaires envisagées ».</li> </ul>
	<p>Atelier B3 : « ouvrir l'habitat participatif à de nouveaux publics – Casser les préjugés Pourquoi se poser la question de la mixité ? »</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « Comment ouvrir l'habitat participatif à de nouveaux publics ? Comment mettre en œuvre la mixité sociale ? De quelle mixité sociale parle-t-on ?</li> <li>- Comment mettre en place les projets solidaires, basés sur la réciprocité et la citoyenneté ? »</li> </ul>
	<p>Atelier B8 : « l'habitat participatif en locatif social : hier, aujourd'hui et demain »</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « Analyser les conditions de réalisation des projets d'habitats participatifs en locatif social ;</li> <li>- Identifier les besoins et les fonctionnements spécifiques afin de trouver des leviers aux freins qui vont être identifiés ».</li> </ul>
	<p>Atelier B10 : « Rendre abordable à tous l'habitat participatif en milieu urbain, quelles mises en question ? »</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « Comment rendre l'habitat participatif abordable pour des personnes n'ayant pas les moyens d'accéder à la propriété ? »</li> </ul>
<b>2014 Lille (Journée loi ALUR)</b>	<p>Atelier n°2 : « habitat participatif en locatif social »</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « Témoignage de deux expériences sur Montreuil ; <ul style="list-style-type: none"> <li>- Participation du bailleur social »</li> </ul> </li> </ul>
<b>2015 Marseille</b>	<p>Atelier n°A7 : « habitat participatif et HLM : conditions pour des partenariats durables »</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « Présenter un état des lieux des différentes formes de collaborations possibles entre des projets d'habitats participatifs et des organismes HLM aux logiques différentes ;</li> <li>- Comprendre les mécanismes permettant de développer un habitat participatif accessible aux ménages modestes ».</li> </ul>
	<p>Atelier n°A12 : « habitants et organismes HLM, ensemble pour réussir un projet d'habitat participatif »</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « Analyser les leviers à mobiliser pour réaliser un habitat participatif avec un organisme HLM, en locatif et/ou en accession ».</li> </ul>
<b>2016 Strasbourg (Journées nationales)</b>	<p>Atelier n°1 : « projets et démarches initiés par les organismes HLM, les apports de l'habitat participatif »</p> <p>Table ronde : « pour un habitat participatif ouvert au plus grand nombre »</p>

Ce tableau est le témoin de l'introduction dans les débats de la question de mixité sociale, de plus en plus prégnante. Par ailleurs, il permet de mesurer l'évolution des questionnements liés à ce sujet ; si entre 2007 et 2008, la question est davantage ciblée sur le groupe et ses possibilités pour garantir la mixité, dès 2009 on s'interroge sur l'intérêt du rôle des organismes HLM. En 2010, c'est l'enjeu de diversification du mouvement qui est valorisé. 2012 est une année qui parachève l'intérêt porté à la mixité sociale avec quatre ateliers proposés à ce sujet. Au-delà des organismes HLM, les collectivités sont également reconnues comme des partenaires importants. La rencontre de 2015 recentre davantage la question sur les organismes HLM. Enfin, la dernière édition proposée en 2016 à Strasbourg, sous formes de journées nationales, marque l'investissement résolu des bailleurs sociaux (constituant le groupe de participants le plus important). « *Si l'on devait qualifier les périodes de l'habitat participatif, il y a d'abord eu le temps de la mobilisation citoyenne par la seule autopromotion, puis à fin des années 2000 le temps de l'investissement par les collectivités. Aujourd'hui, c'est l'étape des bailleurs* »<sup>52</sup>. Pour ces trois types d'acteurs, le regroupement au sein d'associations militantes est déterminant.

### ***1.3.5) Les associations : vers un développement du mouvement coordonné***

Face à l'émergence de projets d'habitat participatif, les acteurs engagés aux côtés des groupes d'habitants se sont progressivement organisés en structures associatives pour mettre en commun leurs idées et développer ce mouvement de façon coordonnée. Ce travail a notamment pris forme dans le cadre des rencontres nationales tenues à l'initiative des associations citoyennes de promotion de l'habitat participatif. Dès les rencontres de Strasbourg en 2010, marquant un engagement fort des collectivités territoriales, tous les acteurs ont peu à peu construit une structure nationale propre afin d'échanger sur les enjeux.

#### *- Le réseau des habitants : la Coordin'action Nationale*

La Coordin'action est une structure fédérative qui s'appuie sur une expérience de plusieurs années de chantiers inter-associatifs fructueux. En effet, entre 2009 et 2013, dans un contexte d'effervescence des projets d'habitat participatif, différentes associations ont souhaité créer des temps de rencontres nationaux. Le but étant de consolider la reconnaissance de l'habitat participatif par les acteurs intervenant dans la filière classique du logement et de contribuer à l'émergence d'outils spécifiques indispensables au développement du mouvement. C'est alors que la première rencontre nationale a été organisée à Nantes en 2009, à destination des groupes de projets. Dès la seconde manifestation de cet événement à Strasbourg en 2010, les collectivités territoriales et les bailleurs sociaux sont devenus des partenaires essentiels. Cette rencontre a permis de réunir jusqu'à mille participants autour d'ateliers d'échanges, d'expériences et de formations. En 2012, lors de la troisième édition à Grenoble, l'enjeu était la préparation de la loi ALUR et notamment du chapitre consacré à l'habitat participatif. La dernière RNHP s'est déroulée à Marseille en juillet 2015, et les prochaines sont prévues en 2018 à Toulouse.

Suite au succès des RNHP, les associations de la Coordin'action ont souhaité organiser, en 2013, un événement capable de rendre visible la multitude des projets existants sur le territoire français : les Journées Portes Ouvertes (JPO) de l'habitat participatif. Ainsi, il a été décidé de mobiliser, sur un week-end, le plus grand nombre possible de projets dans l'optique de proposer des portes ouvertes festives

---

<sup>52</sup> Jund, président du Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif, 2016

sur les territoires des groupes-projets existants. La Coordin'action, appuyée par les relais associatifs régionaux et locaux, a permis de piloter cet évènement national largement relayé par une mobilisation régionale et locale. En effet, ils ont permis d'organiser cent évènements quasi-simultanés en France. Aussi, « *le site internet conçu pour mettre en valeur l'évènement a été visité par 60 000 internautes en deux mois avec un pic de fréquentation à 4587 internautes le samedi 19 octobre, premier jour de l'évènement* »<sup>53</sup>. En mai 2017, la quatrième édition des JPO Européennes de l'habitat participatif a rencontré un vif succès avec plus de 150 évènements recensés et plusieurs milliers de participants à travers la France et l'Europe (Belgique, Pays-Bas, Italie et Angleterre). La thématique de l'année, « *les habitants au cœur du projet* », visait à (ré)affirmer les fondamentaux du mouvement. C'est dans ce cadre que s'est tenu, en juin 2017, le Grand Atelier de l'habitat participatif à Rians dans le Var<sup>54</sup>. Sur un week-end, ont été proposés des ateliers gratuits de formation sur l'habitat participatif (montages juridiques, constitution d'un groupe d'habitants...), des présentations de projets (Les Colibres à Forcalquier, Bois de Brindille au Cannet-des-Maures...) ainsi que des débats et échanges autour du sujet.

Aujourd'hui, la Coordin'action est une union de quatorze associations françaises ayant pour objet d'animer le mouvement d'habitat participatif en France, de rendre visible la diversité des projets mais aussi de favoriser son développement sur l'ensemble du territoire français. Par le biais des associations membres, la Coordin'action est en lien avec plus de 150 projets d'habitats participatifs. Parmi les associations adhérentes, trois ont une intervention d'envergure nationale : Eco-Habitat Groupé (association qui fait suite au MHGA de 1977, réactivée en 2008), Habicoop (association de promotion des coopératives d'habitants) et le Réseau Habitat Groupé (réseau inter-régional informel).

La Coordin'action poursuit un objectif précis, celui de favoriser l'inscription de l'habitat participatif dans les politiques publiques du logement. C'est pourquoi, il mène un travail de partenariat avec les différents acteurs institutionnels du domaine, tels que le Ministère de la Cohésion des Territoires, le Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif (RNCHP), l'Union Sociale de l'Habitat et la Fédération des Coopératives HLM, la Caisse des Dépôts et Consignations, les organismes bancaires, l'ordre des architectes, la Fédération des CAUE, le conseil national du notariat... C'est dans cette volonté d'intégrer le mouvement au sein de la sphère publique, que la Coordin'action a publié le Livre Blanc de l'habitat participatif (2011) destiné à un grand nombre d'élus et représentants institutionnels.

<sup>53</sup> <http://regain-hg.org/decouvrir-l-habitat-participatif/la-coordin-action-nationale>

<sup>54</sup> Événement auquel j'ai eu l'opportunité de participer.

Figure 9 : Affiche du Grand Atelier à Rians



Source : <http://www.habitatparticipatif.eu>

- *Le Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif (Cf. 2.1.1)*

Fondé en 2010, ce réseau vient en appui à la quarantaine de collectivités membres souhaitant faciliter le développement de l'habitat participatif sur son territoire.

- *La Fédération Nationale des Coopératives HLM (FNCHLM)*

Ces dernières années, avec l'avènement des projets en locatif et en accession sociale participatif, un grand nombre de bailleurs sociaux s'intéressent au mouvement. Ils sont davantage sollicités par des groupes d'habitants pour accompagner des projets. Par ailleurs, certains bailleurs, voient également l'occasion de renouveler leur approche professionnelle, en mettant le futur locataire au cœur du projet, dès la conception de leurs opérations nouvelles.

Afin de favoriser ces projets, l'Union Sociale de l'Habitat (USH) et plus particulièrement la Fédération Nationale des Coopératives HLM (FNCHLM), se sont largement investis auprès des pouvoirs publics pour faire connaître ces nouvelles évolutions et permettre leur traduction dans la loi. En janvier 2017 s'est organisée une première rencontre professionnelle entre collectivités locales (RNCHP) et mouvement HLM (USH). Après un premier retour d'expérience des dix projets accompagnés conjointement par ces deux catégories d'acteurs, une table ronde a souligné l'apport des démarches participatives aux politiques de l'habitat, en particulier en termes d'innovation sociale et économique. Il a été évoqué le rôle que peut jouer l'habitat participatif dans la diversification de l'offre au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville, ainsi que dans la promotion de la mixité sociale. Cette journée est le témoin de la volonté de ces deux réseaux de diversifier l'offre de logements en habitat participatif et de l'ouvrir au plus grand nombre.

- *Le Réseau National des Acteurs Professionnels de l'Habitat Participatif (RAHP)*

Ce réseau est né à la suite des RNHP de Strasbourg (2010). C'est une association, regroupant des acteurs professionnels de l'habitat participatif, qui apporte aux initiatives publiques ou privées les méthodes et outils de travail nécessaires à la concrétisation des projets. Ils ont la particularité de mettre « *l'humain au centre de leur réflexion afin de garantir la maîtrise du projet par les groupes de citoyens* »<sup>55</sup>. En plus de leur rôle de facilitateur et de coordinateur entre les groupes de citoyens décideurs et les partenaires (collectivités, aménageurs, bailleurs, financeurs, juristes...), ils assistent les habitants lors des différentes phases du projet afin d'assurer leur réalisation.

C'est par la signature d'une charte (2011) que ces professionnels ont pris plusieurs engagements. Leur démarche consiste tout d'abord à respecter l'esprit des projets par une écoute attentive (valeurs du groupe). Lors de l'élaboration du cahier des charges avec le maître d'ouvrage, ils s'engagent à promouvoir la gouvernance, la démocratie participative et les dimensions sociales, économiques et environnementales. Enfin, le dernier point mentionné dans la charte est celui de respecter le référentiel métier d'accompagnateur de projets d'habitat participatif et de se tenir informés des évolutions de ce dernier. Les membres adhérents s'engagent également à faire connaître leur appartenance au RAHP et à participer activement à la reconnaissance des valeurs qu'il défend.

Outre les acteurs classiques évoqués jusqu'à présent (architectes, collectivités, bailleurs sociaux, associations), une nouvelle figure tend à se développer et à devenir un « nouveau métier » : celui d'accompagnateur de groupe d'habitants.

---

<sup>55</sup> <https://www.rahp.fr/>

### **1.3.6) A mi-chemin entre habitant, militant et professionnel : la montée en puissance des structures accompagnatrices**

Les projets d'habitat participatif sont longs et complexes et nécessitent de fines connaissances dans des domaines multiples et variés. Afin de faciliter la conduite de ces démarches, l'intervention d'un « tiers extérieur » est nécessaire : l'accompagnateur de groupes d'habitants. Aujourd'hui ancré dans le mouvement grâce à sa position d'interface, cela n'a pas toujours été le cas.

A l'origine, la nécessité de faire appel à des compétences extérieures ne faisait pas l'unanimité. Pour certains groupes, l'accompagnement était le signe de la fin de l'autonomie et entraînait donc directement en contradiction avec l'idéologie même de ces démarches reposant sur la gestion par les habitants de la construction de leur habitat. En effet, « *une telle prise en main implique l'exploration de nouvelles formes d'organisation qui, si elles sont déléguées à un tiers, éloignent le projet de son esprit fondateur* »<sup>56</sup>. Lors de la rencontre nationale de 2009 à Nantes, l'atelier n°9 intitulé « structures d'appui : l'accompagnement des projets » avait d'ailleurs fait débat. Les actes de ces rencontres témoignent de la légitimité de ces structures à intervenir dans le processus et soulèvent un questionnement fondamental : « *les projets présentés peuvent-ils réellement être considérés comme de l'habitat coopératif, les habitants n'en étant pas les instigateurs ?* »<sup>57</sup>. A cette époque, l'accompagnateur était représenté comme « *un métier qui reste donc encore à inventer* »<sup>58</sup>. Toutefois, il est précisé que son regard neutre qui apporte un avis extérieur au projet est non négligeable. Il lui est reconnu son rôle de médiateur en conseillant et évitant les conflits au sein du groupe. Il est même préconisé de créer un livret pédagogique dont l'objet serait l'accompagnement des démarches d'habitat groupé, permettant de constituer une base commune à toutes les structures accompagnatrices. Ce guide est finalement rédigé en février 2011 par Camille Devaux, doctorante à l'Institut d'urbanisme de Paris avec la collaboration de la Fédération nationale des sociétés coopératives HLM et de l'Union Sociale pour l'Habitat. Les RNHP de 2010 semblent trancher avec l'édition précédente en proposant deux ateliers consacrés à la figure de l'accompagnateur dont les intitulés sont assez explicites : l'atelier n°2 « définition d'un nouveau métier » et l'atelier n°4 « le métier d'accompagnement et de conduite de projet ». Et dès les rencontres de 2012, le RAHP étant constitué et leur charte ayant défini le référentiel métier, les accompagnateurs sont désormais parties prenantes des projets d'habitat participatif.

La reconnaissance progressive de l'accompagnateur s'explique notamment par la difficulté des groupes à assumer eux-mêmes l'intégralité du processus de projet, une diversité de compétences devant être mobilisée. Les retours d'expériences ont ainsi contribué à légitimer l'intervention de cet acteur. En effet, « *cette intervention d'abord regardée avec circonspection tend à être plébiscitée par le mouvement* »<sup>59</sup>. Toutefois, il reste important de trouver un équilibre entre la garantie de l'autonomie des habitants et l'appel ponctuel à l'expertise des accompagnateurs de projet.

Afin d'améliorer la visibilité de ce « nouveau métier », certains accompagnateurs ont décidé de se regrouper en associations : les Accompagnateurs Associés ou encore Regain PACA... Cette dernière association agissant plus spécifiquement au sein de la région PACA, mérite une attention plus

---

<sup>56</sup> Devaux, 2013, p.228.

<sup>57</sup> Actes des Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif de Nantes, décembre 2009, p.40.

<sup>58</sup> *Ibid*, p.40

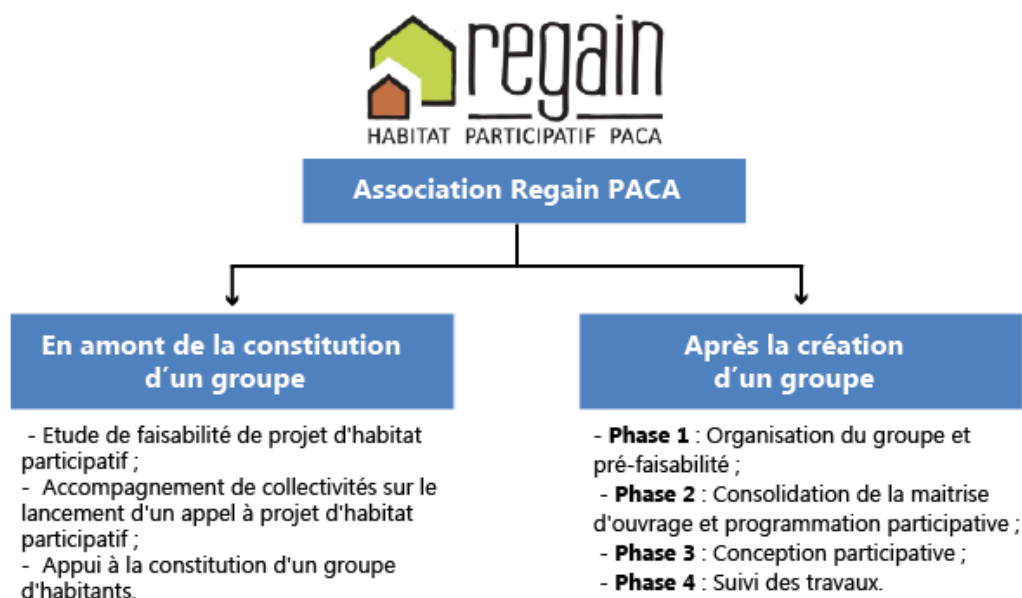
<sup>59</sup> Devaux, 2013, p.232.



particulière. Elle vise à favoriser l'émergence et la réalisation de projets d'habitat participatif. Son activité est structurée autour de deux pôles<sup>60</sup> :

- La coordination régionale de l'habitat participatif en PACA : soutenu par la Région depuis janvier 2014, ce projet vise à structurer et animer un réseau régional des citoyens sur l'habitat participatif. Les objectifs consistent à renforcer les associations citoyennes locales informant le grand public, à proposer un centre de ressources sur ce sujet, à faciliter la constitution de nouveaux groupes de projet et enfin à porter la parole des habitants auprès des collectivités locales et des acteurs du logement en région PACA ;
- Les activités d'accompagnement : elles peuvent intervenir à différents stades de développement du projet et dépendent du commanditaire (groupe d'habitants, collectivité, bailleur social ou titulaire d'un foncier souhaitant promouvoir l'habitat participatif). Le schéma ci-dessous témoigne des principales actions menées par Regain qui peuvent intervenir tant avant, pendant, qu'après la constitution du groupe d'habitants.

Figure 10 : Exemples d'interventions d'accompagnement par Regain, selon le niveau de constitution du groupe d'habitants



Réalisation : M. Mollet, 2017  
 Source : <http://regain-hq.org/>

Cette première partie s'est attachée à démontrer que depuis les années 2000 émergent, sous le vocable « habitat participatif », des initiatives à l'origine portées par des groupes d'habitants désireux de concevoir et gérer collectivement leur logement. Cette forme d'habitat, quel que soit son statut (autopromotion, coopérative d'habitants ou habitat social participatif), a la particularité de mêler des logements privatifs et des espaces partagés. Progressivement, les acteurs institutionnels se sont saisis de ces projets. Mais concrètement, comment les collectivités territoriales perçoivent-elles l'habitat participatif ? Quelles actions mènent-elles en faveur du développement de ce mouvement ?

<sup>60</sup> Plaquette institutionnelle de l'association Regain, 2016





## **PARTIE 2 : DES GRANDS DISCOURS SUR L'HABITAT PARTICIPATIF A L'ECHELLE NATIONALE...**

Après avoir défini les contours du mouvement d'habitat participatif en France (historique, clarification des termes, acteurs), il conviendra dans cette seconde partie de s'appuyer essentiellement sur l'analyse des différentes rencontres organisées à l'échelle nationale en faveur du mouvement. De ceux de 2006 à Lyon jusqu'aux derniers proposés à Marseille en juillet 2015, ces événements témoignent nettement du tournant pris par l'habitat participatif en une dizaine d'années.

Au niveau national, l'intérêt porté à l'habitat participatif réside dans la diversité d'objectifs qu'il permettrait de remplir. Il s'agira tout d'abord de comprendre en quoi ce mode d'habiter est assimilé à une réelle « boîte à outils », constituant l'une des réponses aux enjeux de développement durable actuels, qu'ils soient sociaux, économiques ou écologiques (**2.1**). Il sera ensuite question de rendre compte de l'émergence progressive du mouvement dans le champ de l'action publique. En effet, les collectivités territoriales, qui ont démontré leur intention d'engagement, jouent dorénavant un rôle fondamental dans le déploiement de ce mode d'habiter (**2.2**).

## 2.1) L'habitat participatif en réponse aux différents enjeux actuels

Les discours nationaux ont tendance à évoquer plusieurs enjeux liés au mouvement d'habitat participatif. Il est possible d'en dresser trois grands groupes, non exhaustifs, qui semblent coller aux exigences du développement durable :

- L'habitat participatif serait tout d'abord générateur de liens sociaux, d'entraide et de mixité lui offrant une dimension d'utilité sociale (2.1.1) ;
- Il apporterait ensuite une réponse alternative aux difficultés d'accès à un logement et serait un moyen de réguler les prix des marchés immobiliers (2.1.2) ;
- Enfin, le mouvement aurait pour ambition de promouvoir un habitat durable intégrant pleinement la dimension environnementale (2.1.3).

Ces intérêts peuvent bien sûr se recouper.

### 2.1.1) Enjeu social : un mode d'habiter vecteur de mixité sociale et intergénérationnelle

Face à la montée en puissance de l'individualisme et de l'isolement, l'habitat participatif constituerait un nouveau cadre relationnel permettant de « *retrouver un mode de fonctionnement solidaire entre individus* »<sup>61</sup>. Effectivement, l'une des premières qualités de cette démarche participative est le fait de **retrouver un lien social oublié**. D'ailleurs, la volonté des collectivités est clairement identifiable au sein du Livre Blanc de l'habitat participatif : « *si le réseau [RNCHP] n'a bien évidemment pas vocation à orienter les choix et les objectifs que se fixent les mouvements associatifs dans la promotion et la réalisation de leurs projets d'habitat participatif, les collectivités entendent privilégier les démarches citoyennes incarnant une utilité sociale et recoupant les ambitions et valeurs qu'elles souhaitent promouvoir (...). Seront particulièrement soutenus les projets visant à démocratiser l'habitat participatif pour permettre l'accès au plus grand nombre à ce type d'opérations. La question de la mixité sociale sera donc prégnante* »<sup>62</sup>. Déjà, lors de la RNCH organisée à Nantes en 2009, l'idée de renouer des liens entre voisins/habitants avait été abordé : « *pour de nombreux locataires, le lien social s'est perdu au fil des années. Il y a besoin de rompre l'isolement pour toute une partie de la population qui se referme sur elle-même* »<sup>63</sup>. En lien avec cette question du lien social, l'engagement d'habitants autour d'un projet commun et donc d'objectifs partagés permettrait de réguler les conflits de voisinage.

Ces projets recherchent également à **allier mixité sociale et intergénérationnelle**. Elles s'observeraient tout d'abord au sein de la constitution du groupe, associant des personnes issues de classes sociales variées, d'origines ou d'âges différents. En effet, le vieillissement de la population en France pose de nouveaux défis en matière de politiques de logement et de cohésion sociale. Emergent alors de plus en plus de projets intégrant au groupe un pourcentage de personnes âgées. Parfois même, le groupe peut être presque exclusivement composé de ménages, ou de personnes seules, d'un âge avancé. Dans ce cas, les espaces communs permettent une vie sociale intense voire l'accueil d'une auxiliaire de vie ou d'une infirmière pouvant loger sur place.

---

<sup>61</sup> Livre blanc de l'habitat participatif, ouvrage collectif, 2011 p.9.

<sup>62</sup> Charte d'orientation, Réseau national des collectivités en matière d'habitat participatif, 19 novembre 2010, p.6.

<sup>63</sup> Gaillard, Nantes Habitat, Actes des RNCH de Nantes, 2009, p.6.

Enfin, habitat participatif et appropriation du logement vont souvent de paires. En effet, l'implication des habitants dans la conception et la gestion de leur habitat serait un moyen de faciliter l'appropriation des logements, du quartier, voire même de la ville. Il permettrait également d'assurer une baisse des dégradations, en limitant le risque de mauvaise utilisation des équipements.

Cependant, au-delà de cet intérêt social, les acteurs institutionnels ont tendance à revendiquer l'habitat participatif comme un moyen d'accéder à un logement à prix raisonné.

### ***2.1.2) Enjeu économique : une forme revendiquée de logement abordable face à la crise du logement***

La politique volontariste d'accession à la propriété, amorcée dès les années 1970, n'a pas encouragé les initiatives collectives. Et les quelques expériences recensées, telles que celles initiées par le MHGA, se fondaient davantage sur une remise en cause des normes d'habiter que sur la nécessité de se loger. D'ailleurs, face au rêve pavillonnaire des années 1980/1990, les projets d'habitat participatif ont peu été sollicités. A l'heure actuelle, l'insuffisance de l'offre de logements face à des besoins toujours plus croissants ou encore le décalage entre les prix de l'immobilier et les capacités financières des ménages contribuent à renforcer la crise du logement installée en France ces dernières années. Dans les grands discours à l'échelle nationale, un des enjeux associés à l'habitat participatif est celui d'accéder à un « *logement choisi à un coût maîtrisé* »<sup>64</sup>. Une dimension qui s'inscrit « (...) *dans une période frappée par une crise aussi violente où plus de 36 millions de personnes sont mal logées, [c'est pourquoi] nous devons rendre l'habitat participatif accessible au plus grand nombre* »<sup>65</sup>.

Une des valeurs fondamentales de l'habitat participatif serait liée à son caractère anti spéculatif. Perçu comme tel, les collectivités auraient tendance à le plébisciter. D'ailleurs, « *l'habitat participatif représente (...) une forme intéressante de production d'habitat collectif, pertinente dans les zones tendues, où l'accession à la propriété classique est devenue difficile du fait des prix du foncier et inversement pour introduire des projets sociaux dans les territoires dits « gentrifiés »* »<sup>66</sup>. Souvent cité comme une alternative possible aux difficultés d'accès au logement il permet dans certains montages d'opérations, tel que l'autopromotion, de diminuer le nombre d'intermédiaires et ainsi de réduire le coût lié à la promotion immobilière. Toutefois, si la maîtrise d'ouvrage est déléguée à un professionnel, les coûts s'apparentent davantage à une opération conventionnelle. Un autre des attendus économiques a trait à la baisse des coûts d'accès au logement grâce à la mutualisation d'espaces. Cependant, c'est au cours de la vie dans le bâtiment que les économies seraient les plus grandes ; réduction des frais pour l'exploitation et la maintenance du bâtiment par la mise en place d'un syndicat coopératif ou encore diminution des coûts de la vie quotidienne via la mutualisation possible des déplacements et des achats courants, l'entraide et le partage des compétences.

En plus de témoigner d'intérêts sociaux et économiques, les opérations d'habitat participatif aurait tendance à intégrer une sensibilité particulièrement importante pour la protection de l'environnement et la valorisation de l'écologie.

---

<sup>64</sup> Livre blanc de l'habitat participatif, ouvrage collectif, 2011, p.6.

<sup>65</sup> Pierre LEFEVRE, L'habitat participatif – 40 ans d'habitat participatif en France, éditions Apogée, 2014, p.211.

<sup>66</sup> Synthèse de l'enquête nationale des projets d'habitat participatif réalisée du 23/11/11 au 14/08/12, travaux préparatoires au projet de loi ALUR, Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif, 2014, p.6.

### **2.1.3) Enjeu écologique : une alternative face aux défis environnementaux**

L'habitat est connu pour être l'un des principaux postes d'émission de gaz à effet de serre, et les transports pendulaires ne font que renchérir son poids total dans les consommations énergétiques. C'est pourquoi de nombreux projets d'habitat participatif portent une attention spécifique à la dimension environnementale. Pour certains, les préoccupations écologiques constituent même leur source de motivation principale. Les collectivités sont d'ailleurs particulièrement sensibles à ce sujet, « *un soutien particulier sera donc apporté aux projets caractérisés par une approche engagée en matière de développement durable, dans la diversité de ses composantes, tant humaines qu'écologiques*<sup>67</sup> ».

De nombreux projets se fixent une certaine qualité environnementale à atteindre tant dans la phase de construction du bâtiment que dans la vie quotidienne lors de l'emménagement. L'engagement écologique se traduit la plupart du temps par l'éco construction des logements : le respect des normes et des exigences à l'obtention du label Bâtiment Basse Consommation (BBC), la valorisation de pratiques écoresponsables telles que le déplacement en mode doux (cycles, piéton...), le recyclage ou encore la lutte contre le gaspillage... Afin de limiter l'empreinte écologique de leurs logements, « *l'implantation du bâtiment et son caractère collectif qui rationalise l'espace au sol et limite l'étalement urbain* »<sup>68</sup> est fondamental. D'ailleurs, prenant souvent la forme de petits collectifs, les opérations d'habitat participatif permettraient de proposer une densité plus importante sans pour autant altérer la qualité de vie. « *Le partage d'espaces est de fait perçu comme un instrument incontournable de cette densité* »<sup>69</sup>. D'ailleurs, à l'échelle de la ville, le potentiel de durabilité de ces opérations groupées – en termes notamment de renouvellement urbain et de densification - intéresse de plus en plus de collectivités qui y voient un moyen d'innover sur leurs territoires et d'expérimenter de nouvelles stratégies de développement urbain.

Les groupes d'habitants sont pour la plupart dotés d'une capacité financière qui leur permet de réinvestir une partie des économies réalisées - lors du montage de l'opération et de la rationalisation/mutualisation des espaces – dans l'achat de matériaux de haute performance environnementale, parfois même au-delà des niveaux réglementaires.

C'est grâce à la reconnaissance des grands enjeux de l'habitat participatif à l'échelle nationale, semblables à ceux exigés par le développement durable, que les collectivités locales tendent peu à peu à se saisir du mouvement.

---

<sup>67</sup> Charte d'orientation, Réseau national des collectivités en matière d'habitat participatif, 19 novembre 2010, p.6.

<sup>68</sup> Livre blanc de l'habitat participatif, ouvrage collectif, février 2011, p.18.

<sup>69</sup> Devaux, 2013, p.337.

## 2.2) Une volonté d'engagement affirmée des collectivités territoriales

Plusieurs éléments témoignent d'un changement dans la perception des institutions publiques de cette forme d'habitat et d'habiter : le regroupement des collectivités les plus engagées au sein du Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif (RNCHP) créé en 2010 ou encore l'adoption d'une charte d'orientation par une quarantaine de collectivités territoriales et d'intercommunalités en octobre 2011 (2.1.1). Des signes qui rendent compte de la volonté de faire de ce mouvement citoyen l'une des composantes des politiques urbaines (2.1.2). Pourtant, l'intégration effective de l'habitat participatif aux documents de planification peine à s'instaurer (2.1.3).

### **2.2.1) La création du Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif (RNCHP) : l'entrée en scène des acteurs institutionnels**

« Si les opérations d'habitat participatif ont connu un premier « âge d'or » dans les années soixante-dix – quatre-vingt en France, elles ne sont toutefois pas parvenues à s'inscrire durablement comme troisième voie pour l'accès au logement. La nouveauté réside dans la prise en considération de ces expériences passées et de leur formulation récente au sein des politiques publiques »<sup>70</sup>. En effet, fin des années 2000, la (re)découverte du champ par les collectivités ouvrent de nouvelles perspectives à l'habitat participatif en l'intégrant comme une politique à part entière du logement. Ces initiatives habitantes, engagées dans la fabrique de la ville, viennent réinterroger les modes traditionnels de conception, production et gestion de l'habitat. Les collectivités sont alors sollicitées à se mobiliser pour « [inclure] à la gouvernance des projets, la maîtrise d'usage des habitants »<sup>71</sup>. En témoigne, le Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif (RNCHP) dont la création fait suite à l'organisation d'une succession de rencontres nationales menées par les militants du mouvement.

#### - Des Rencontres Nationales des Coopératives d'Habitants (RNCH) ...

Dès 2006, l'idée de créer un réseau de l'habitat groupé émerge et fait l'objet de la rencontre tenue à Lyon réunissant des représentants de plusieurs projets de ce type. Après avoir relevé les besoins de chaque catégorie d'acteurs sur le sujet (individus, groupes, structures et professionnels), les participants s'entendent sur une série d'objectifs généraux à la constitution d'un tel réseau : définir une représentation de l'habitat groupé, créer un lieu d'échange pour les porteurs de projets et les futurs habitants, faire connaître et sensibiliser le public, appuyer les décideurs et les professionnels, créer de la solidarité par des actions concrètes entre projets<sup>72</sup>. L'éventuelle création d'un réseau national se poursuit lors des deux premières Rencontres Nationales des Coopératives d'Habitants (RNCH) organisées en 2007 à Lyon et Toulouse sous l'égide d'Habicoop. Ce réseau informel aurait pour vocation de permettre la mise en lien des moyens, des savoirs, des compétences, des expériences et des outils afin de constituer un lieu d'échanges : « une structure nationale qui donne du poids à la démarche locale »<sup>73</sup>. En bref, de proposer une boîte à outils que peuvent s'approprier les groupes de projet pour fédérer, développer des références communes et faire avancer le mouvement. C'est à Bordeaux que la troisième RNCH se déroule pour discuter, entre autre, du modèle de structuration des acteurs de l'habitat groupé via un groupe de travail intitulé « mise en réseau ». A l'issue de la

<sup>70</sup> Carriou et D'orazio, 2015, (p.129.)

<sup>71</sup> Fleury, « Habitat Participatif : genèse d'une politique publique », dans Lerousseau, 2014, p.95.

<sup>72</sup> Compte-rendu de la première rencontre d'habitat groupé, 2006, p.9/11.

<sup>73</sup> Compte-rendu de la deuxième RNCH, 2007, p.31.

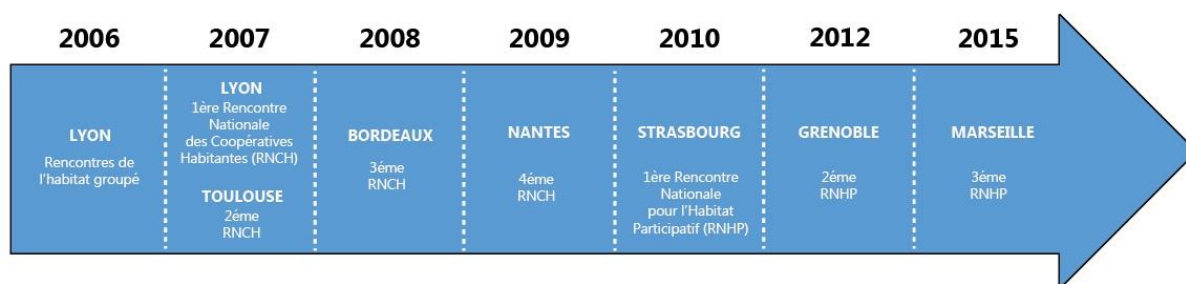


rencontre, le choix entre fédération, confédération ou réseau d'acteurs informel n'est pas tranché. La difficulté réside sûrement dans le fait que le mouvement soit encore en phase expérimentale, « *peut-être manque-t-il encore un temps de décantation, afin d'y voir plus clair sur tous les aspects touchant à la faisabilité des projets* »<sup>74</sup>. La dernière édition des RNCH se tient à Nantes en 2009. Une fois de plus, la question d'un réseau d'envergure nationale est évoquée lors d'un atelier intitulé « développement du réseau, des groupes et de leurs partenaires ». Après débat, il ressort les principaux besoins (créer un centre de ressources pour les personnes en recherche d'informations ainsi qu'un portail internet, « *faire vivre la diversité des réseaux à partir des Régions* »<sup>75</sup>), objectifs (élaborer une stratégie commune, rédiger une charte), délais et moyens (financements) d'une telle structuration.

- ... aux Rencontres Nationales pour l'Habitat Participatif (RNHP)

Si les habitants sont au cœur du mouvement, l'enjeu était de constituer son entrée au sein de la sphère de l'action publique. Cela a notamment été l'objet principal des Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif (RNHP) qui se sont déroulées successivement en 2010 à Strasbourg, en 2012 à Grenoble et en 2015 à Marseille. Des journées au Parlement Européen dédiées à l'habitat participatif, réunissant pour la première fois des centaines d'acteurs des mondes associatif, institutionnel et professionnel. Cette volonté d'intégrer les acteurs institutionnels au sein des réflexions peut notamment se lire au travers des intitulés des ateliers thématiques proposés lors de ces rencontres : « autopromotion et territoires : quelles plus-values pour les collectivités locales, quelle articulation, quelles complémentarités ? » ; « problèmes liés au foncier : le rôle des élus » ... D'ailleurs, les échos et retombées de ces rencontres dans les médias sont avant tout focalisés sur l'entrée parmi la scène nationale des acteurs institutionnels.

Figure 11 : Frise chronologique des rencontres organisées à l'échelle nationale en faveur de l'habitat participatif



Réalisation : M. Mollet, 2017  
Source : <http://regain-hg.org/>

Les RNHP ont servi de catalyseur dans la création effective de nombreux réseaux. En effet, la première rencontre a permis la constitution d'un réseau, initié par la Ville et la Communauté Urbaine de Strasbourg, regroupant à l'origine onze collectivités territoriales et Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI)<sup>76</sup> : le Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif (RNCHP).

<sup>74</sup> Compte-rendu de la troisième RNCH, 2008, p.21.

<sup>75</sup> Compte-rendu de la quatrième RNCH, 2008, p.27.

<sup>76</sup> Villes de Besançon, Lille, Montreuil, Nanterre, Paris, Saint-Denis (93), Strasbourg, Toulouse, Vandœuvre-lès-Nancy, Communauté urbaine d'Arras, de Strasbourg, Conseil Général de Meurthe et Moselle

Créé le 19 novembre 2010, il permet de « réunir l'ensemble des collectivités françaises, souvent sollicitées par des initiatives citoyenne en la matière, et souhaitant mutualiser leurs expériences sur le sujet<sup>77</sup> ». L'objectif est de faire de l'habitat participatif une composante des politiques publiques. D'ailleurs, les collectivités officialisent leur engagement par la signature d'une charte d'orientation pour l'habitat participatif, le 24 novembre 2011, à Grenoble (annexe 5). « Sans prétendre que le développement de l'habitat participatif pourrait remédier à lui seul aux effets de la crise en ouvrant des alternatives aux statuts et aux modes d'habitat institutionnalisés, la charte d'orientation de 2011 recense les caractéristiques communes aux différents types d'habitat désignés par cette appellation générique (...) sur lesquelles pourrait se fonder un modèle original de production et de gestion de l'habitat<sup>78</sup> ».

Le RNCHP constitue tout d'abord une plateforme d'échanges d'expériences. En effet, la charte précise que « le réseau vise à faire vivre le débat de manière active entre grandes catégories d'acteurs investis sur le sujet (...). Il s'agit donc de « créer les conditions nécessaires pour diffuser les connaissances existantes, partager les pratiques expérimentées, mutualiser les expertises pour réinterroger nos pratiques et politiques mais aussi de questionner les modèles existants, tant « historiques » que plus récents<sup>79</sup> ». Au-delà de ce partage d'expériences, le réseau représente également un outil opérationnel visant à faciliter l'émergence concrète de projets d'habitat participatif. Pour cela, il convient de s'interroger sur la légitimité et la nature du soutien à apporter à ces initiatives (aides publiques en fonction du contexte et du type de projet par exemple), aux solutions à rechercher afin de tendre vers des projets plus stables et reproductibles (identifier les freins et vides juridiques existants), à mesurer l'intérêt de ces démarches par rapport aux baisses de coûts de sortie des logements. Enfin, le RNCHP est un levier de mobilisation des acteurs nationaux. En démontrant l'intérêt d'une telle forme d'habitat face aux enjeux sociaux et environnementaux, le réseau permet d'apporter une crédibilité aux démarches d'habitat participatif. « Le réseau pourra alors constituer une force de lobbying nouvelle pour appuyer d'éventuelles améliorations ou modifications de la réglementation et du cadre législatif actuel en formulant des propositions de lois et amendements<sup>80</sup> ».

En 2012, on dénombre une quarantaine de collectivités territoriales et d'EPCI engagés au sein du RNCHP :

- **23 villes** : Bègles, Besançon, Bordeaux, Grenoble, Lille, Metz, Montpellier, Montreuil, Nanterre, Nantes, Paris, Rennes, Riom, Saint-Denis, Saint Herblain, Strasbourg, Toulouse, Vandœuvre-lès-Nancy, Niort, Grand Charmont, Forcalquier, Pierrevet, Reims ;
- **1 communauté de commune** : Pays de Pamiers ;
- **5 communautés d'agglomération** : Angers Loire Métropole, Plaine Commune, Angers Métropole, Lorient, Marmande, Est Ensemble ;
- **6 communautés urbaines** : Arras, Bordeaux, Brest Métropole Océane, Grand Lyon, Toulouse Métropole, Lille Métropole ;
- **2 conseils généraux** : Essonne et Bas Rhin ;
- **4 conseils régionaux** : Ile de France, Rhône Alpes, PACA, Pays de la Loire.

---

<sup>77</sup> Charte d'orientation, Réseau national des collectivités en matière d'habitat participatif, 19 novembre 2010, p.3.

<sup>78</sup> Zitouni, « Les collectivités territoriales et l'habitat participatif », dans Lerousseau, 2014, p.104.

<sup>79</sup> Charte d'orientation, Réseau national des collectivités en matière d'habitat participatif, 19 novembre 2010, p.4.

<sup>80</sup> *Ibid*, p.7.

La seconde RNHP organisée à Grenoble a elle aussi débouché sur la création d'un réseau (le Réseau National des Acteurs Professionnels de l'Habitat Participatif Cf. 1.3.5.) et sur la diffusion d'un document fondamental pour la démocratisation du mouvement : le Livre Blanc de l'habitat participatif, rendu public en 2011 par la coordination nationale des associations de l'habitat participatif. En effet, dès le préambule, on note l'ambition de créer des liens entre les initiatives citoyennes engagées et les politiques portées par les collectivités territoriales : « *par les qualités qu'il porte en lui et les valeurs qu'il met en application, l'habitat participatif répond à des enjeux relevant aussi de l'intérêt général. A ce titre, il devrait être encouragé et pourrait trouver sa place dans les politiques publiques de l'habitat* »<sup>81</sup>.

L'ensemble des collectivités rassemblées au sein du RNCHP a décidé de contribuer activement à l'insertion de l'habitat participatif dans le projet de loi ALUR. Pour cela, elles ont conduit un travail d'enquête nationale entre 2011 et 2012 sur plusieurs collectivités. Cette analyse croisée dresse un panorama à l'échelle du territoire permettant de disposer d'une connaissance approfondie des projets et de formuler des propositions concrètes pour étayer l'argumentaire lié au projet de loi ALUR engagé en 2012. A noter, que l'observation se concentre essentiellement sur des territoires urbains, alors principaux membres constitutifs du réseau national. Les critères retenus pour l'étude étaient de cibler des projets significatifs livrés ou en capacité opérationnelle. Aussi, seules sept collectivités se sont engagées dans la démarche (Villes de Montreuil et Grenoble, les métropoles de Rennes et Brest ainsi que les Communautés urbaines de Strasbourg, de Toulouse et de Lyon). C'est donc 19 projets, soit 243 logements, représentatifs de la diversité du mouvement de l'habitat participatif, qui ont été enquêtés.

Lancé en novembre 2012, cette concertation, résolument participative, a abouti à la rédaction du chapitre 47 du projet de loi ALUR dédié à l'habitat participatif. Outre son institutionnalisation, le mouvement tend à faire son apparition dans les politiques urbaines.

### ***2.2.2) Vers un rattachement des opérations d'habitat participatif aux politiques d'aménagement de l'espace via le Programme Local de l'Habitat (PLH)***

Les PLH représentent des documents d'urbanisme fondamentaux dans la définition et la mise en œuvre des politiques de l'habitat et des moyens d'action programmés pour les atteindre. Aussi, l'articulation de l'habitat participatif au projet de territoire exprimé dans les PLH est un indicateur de l'engagement des collectivités.

En effet, plusieurs intercommunalités prévoient, au sein de leur PLH, des actions en faveur de l'habitat participatif. C'est notamment le cas des communautés du Grand Lyon, de Strasbourg, de Grenoble, du Grand Toulouse... Concrètement, une des fiches du programme d'action est consacrée au développement de ce mode d'habitat. Cette inscription dans les documents d'urbanisme et de l'habitat « *marque le passage d'un système de contreparties négociées faiblement normatif à l'élaboration de principes d'encadrement des expérimentations et à la consolidation des méthodes afin de garantir leur diffusion et leur reproductibilité* »<sup>82</sup>.

---

<sup>81</sup> Livre blanc de l'habitat participatif, ouvrage collectif, février 2011, p.3.

<sup>82</sup> Zitouni, « Les collectivités territoriales et l'habitat participatif », dans Lerousseau, 2014, p.106.

Figure 12 : Exemples de PLH ayant un volet consacré à l'habitat participatif dans leur programme d'actions

Axe	Objectif(s)	Actions
<b>2007/2013 - Grand Lyon</b>		
<p><b>« Favoriser une attractivité durable de l'agglomération lyonnaise dans une perspective de croissance démographique, par une production d'habitat suffisamment abondante et diversifiée pour répondre davantage aux besoins des ménages »</b></p>	<p>« Développer des opérations expérimentales partenariales dont l'objectif est de produire des logements moins chers pour l'occupant afin de tester la capacité des opérateurs et des clientèles à accepter ces types de nouveaux montages ;</p> <p>Déterminer les modalités et les conditions d'appui aux initiatives individuelles d'habitat participatif notamment sur les questions foncières et immobilières et sur les relations avec les opérateurs sociaux ;</p> <p>Création d'une structure partenariale de type « faitière » d'habitat participatif (...) »</p>	<p style="text-align: center;"><u>Action 13</u> :</p> <p>« Innover pour développer du logement aidé »</p> <p>Suivi des expérimentations en cours sur l'agglomération et évaluation de l'opération du Village Verticale de Villeurbanne ;</p> <p>Lancement d'une étude de faisabilité juridique, fiscale et financière en vue de la réalisation d'une faitière d'habitat coopératif.</p>
<b>2011/2016 - Ville de Paris</b>		
<p><b>Axe 2 :</b> <b>« Adapter l'offre nouvelle et le parc existant à la diversité des besoins »</b></p>	<p><u>Objectif 8</u> : Favoriser les initiatives alternatives aux formes traditionnelles de promotion et de production de logements</p> <p>« Venir en appui aux réseaux d'acteurs existants via des dispositifs de ressources et de savoir-faire existants pour favoriser, puis sécuriser, autant que possible le montage d'opérations jusqu'à leur réalisation, via une structure ad'hoc spécifique ».</p>	<p style="text-align: center;"><u>Action 2.8.1</u> :</p> <p>« Développer l'habitat participatif à l'échelle de la métropole »</p> <p>Création d'un dispositif spécifique grâce à un pôle d'experts compétents en matière de montage de projets d'habitat participatif ;</p> <p>Lancement d'un appel à projets pour des groupes constitués pour lesquels la Ville s'engage (...) à assurer l'accompagnement sur tous ses aspects ;</p> <p>Lancement d'un appel à candidatures vers les occupants du parc social pour des projets favorisant des alternatives pour l'accès au logement à Paris et en région parisienne ;</p> <p>Recherche et identification d'opportunités foncières intra et extra muros en possession de la Ville pour accueillir des projets de ce type.</p>

2012/2018 – Lille Métropole		
<b>Axe 2 :</b> <b>« Un habitat plus mixte »</b>	<b>Objectif 6 :</b> Expérimenter « En lien avec les communes, faire émerger une diversité d'opérations d'habitat participatif sur le territoire métropolitain pour développer de nouveaux modes de production du logement »	<b>Action 38 :</b> Recensement des projets pouvant accueillir une opération d'habitat participatif ;  Animation d'un groupe de travail transversal avec les communes sur les différentes expériences et projets développés ;  Accompagnement des communes et appui sur le développement d'outils juridiques et financiers.

Réalisation : M. Mollet, 2017  
Source : données issues des PLH concernés

Le tableau ci-dessus témoigne des principaux objectifs mis en avant par les collectivités pour rattacher l'habitat participatif dans le programme d'actions de leur PLH. Parmi eux, on retrouve essentiellement le fait de rattacher les initiatives individuelles à la politique d'aménagement intercommunale ainsi que de soutenir et d'accompagner les groupes d'habitants dans l'élaboration de leur programme. En effet, afin de garantir cet accompagnement, les PLH « *mettent l'accent sur la nécessité de pallier l'inexpérience des groupes et le renforcement de l'assistance juridique, financière et organisationnelle au montage des opérations dans le cadre d'appels à candidatures (...). Les PLH insistent également sur l'importance de la communication sur l'habitat participatif et de la diffusion des savoir-faire en la matière pour passer du stade de l'expérimentation à celui de la généralisation* »<sup>83</sup>. Enfin, un autre objectif mentionné dans le PLH de Lyon est de faire de l'habitat participatif une solution pour développer du logement aidé sur l'agglomération.

Certains PLH expriment leur volonté de rechercher des opportunités foncières pour l'expérimentation de formes urbaines nouvelles préférentiellement sur les fonciers maîtrisés par la collectivité. C'est notamment le cas de la Ville de Paris qui souhaite « *rechercher et identifier les opportunités foncières intra et extra muros en possession de la Ville pour accueillir des projets de ce type* »<sup>84</sup>.

Néanmoins, s'il est constaté des volontés certaines de la part des collectivités territoriales, les termes employés témoignent du caractère novateur de la démarche : « *développer des opérations expérimentales* »<sup>85</sup>, « *favoriser les initiatives alternatives* »<sup>86</sup> ou « *développer de nouveaux modes de production du logement* »<sup>87</sup>. Ce mouvement encore peu développé en France rend donc fragile l'intégration de l'habitat participatif dans les différents documents de planification.

<sup>83</sup> Zitouni, « Les collectivités territoriales et l'habitat participatif », dans Lerousseau, 2014, p.108/109.

<sup>84</sup> Programme d'actions, PLH de la Ville de Paris, 2011/2016, p.98.

<sup>85</sup> Programme d'actions, PLH du Grand Lyon, 2007/2013, p.29.

<sup>86</sup> Programme d'actions, PLH de la Ville de Paris, 2011/2016, p.98.

<sup>87</sup> Programme d'actions, PLH de Lille Métropole, 2011/2016, p.43.

### **2.2.3) L'intégration inachevée de l'habitat participatif dans les politiques urbaines : Plan Local de l'Urbanisme (PLU)/Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)**

A l'échelle intercommunale, des démarches stratégiques aussi abouties restent encore exceptionnelles. En effet, « *si les communes, de par leurs compétences en matière de maîtrise foncière et d'aménagement urbain, sont à l'heure actuelle plus impliquées que les intercommunalités dans le soutien aux initiatives portées par les groupes d'habitants, peu d'entre elles exploitent les potentialités que peut offrir le PLU pour développer ces formes alternatives d'habitat* <sup>88</sup> ».

La production d'habitat participatif, poursuivant des principes de mixité sociale et intergénérationnelle, participe alors à la mise en œuvre de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme selon lequel : « *les SCOT, les PLU et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, la diversité des fonctions urbaines et rurales et de mixité sociale dans l'habitat* ». Malgré ce potentiel, quasiment aucun PLU ne traite de la place accordée à ces initiatives habitantes dans son approche des questions de diversité de l'habitat. Sans doute par manque de retours d'expériences concrets, n'ayant pu faire l'objet de réelles évaluations. Toutefois, il se pourrait qu'à l'avenir le PLU puisse jouer un rôle déterminant dans la consolidation du mouvement.

Pour l'heure, les PLU n'ont pas la possibilité d'affecter une zone spécifique à l'implantation de logements alternatifs, la conception française des plans d'urbanisme s'opposant à la délimitation de tels zonages. Toutefois, la loi autorise la personne publique compétente en matière de PLU à créer, au sein des zonages du document d'urbanisme, des secteurs qui dérogent au règlement des zones ; c'est ce que l'on appelle les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Toutefois, cette action s'inscrit dans un processus de régularisation de l'implantation d'habitations hors normes (résidences mobiles ou démontables) et n'est donc pas adaptée au modèle de l'habitat participatif, ce dernier étant conforme aux règles d'urbanisme. Cependant, deux articles du code de l'urbanisme (L. 123-1-5, 16° et L. 123-2, b) permettent de délimiter des secteurs ou des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements - dans le respect des objectifs de mixité sociale définis par le PLU - et semblent donc plus appropriés à l'accueil de ce type d'habitat. Dans ce cas, la collectivité locale est en mesure de déterminer les catégories de logements à implanter, leur pourcentage et leur nombre. Ces servitudes de mixité sont néanmoins, dans la plupart des PLU, associées directement à l'obligation de réalisation de logements sociaux issus de l'article 55 de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU). Ils se réfèrent donc exclusivement à la gamme de logements locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat. Bien que concourant aux objectifs de mixité (sociale, culturelle, intergénérationnelle...), la réalisation d'habitat participatif ne peut être imposée par les collectivités. Le seul moyen pour un groupe d'habitants d'obtenir des prêts aidés est de s'associer avec un organisme de logement social dans un projet conçu et géré conjointement.

Outre leur intérêt social, l'intégration d'opérations d'habitat participatif dans la planification urbaine permettrait de renouveler la réflexion sur la densité et les formes urbaines : « *de nombreux PLU expérimentent dans des zones délimitées généralement en secteurs péri-urbains, des formes d'habitat groupé, intermédiaire, plus denses que le tissu pavillonnaire et plus économes en consommation de l'espace, qui, par leurs formes urbaines et leur moindre coût, sont compatibles avec les principes de l'habitat participatif* »<sup>89</sup>. A plus grande échelle, le concept d'habitat participatif pourrait faire écho au

<sup>88</sup> Zitouni, « Les collectivités territoriales et l'habitat participatif », dans Lerousseau, 2014, p.110.

<sup>89</sup> Zitouni, « Les collectivités territoriales et l'habitat participatif », dans Lerousseau, 2014, p.113.

projet de territoire défini par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), selon les objectifs de rééquilibrage des territoires et de consommation d'espaces fixés. En effet, ce document supra communal serait susceptible de peser sur les choix de localisation des opérations d'habitat participatif grâce à deux moyens d'action : « *il doit fixer des objectifs territorialisés d'offre nouvelle de logements au regard de la mixité sociale et il peut conditionner l'urbanisation de certains secteurs à leur desserte par les transports et les équipements collectifs, à la performance énergétique des bâtiments ou à une densité maximale, dans lesquelles se retrouvent les mouvements en faveur d'un habitat participatif*<sup>90</sup> ». Par son rapport de compatibilité envers les opérations foncières et d'aménagement, le SCOT pourrait créer des conditions favorables au développement du mouvement participatif. Actuellement, cette problématique n'est explicitement prise en charge par aucun SCOT, « *les conditions juridiques et économiques de sa production n'étant pas encore réunies* »<sup>91</sup>.

Cette deuxième partie s'est donc attachée à analyser le discours des politiques publiques sur la question de l'habitat participatif. Si cette forme d'habitat semble - de par ses intérêts économiques, sociaux et environnementaux - être une réponse plausible aux enjeux publics actuels, l'introduction de ce mouvement aux documents de planification est encore embryonnaire. Et ce malgré le constat d'un intérêt certain porté et des tentatives d'engagements des collectivités territoriales. Face aux grandes orientations définies, la mise en œuvre effective à l'échelle locale se réalise néanmoins pas à pas ...

---

<sup>90</sup> Zitouni, « Les collectivités territoriales et l'habitat participatif », dans Lerousseau, 2014, p.113.

<sup>91</sup> *Ibid*, p.113.







## **PARTIE 3 : ... A LEUR APPLICATION A L'ECHELLE LOCALE : ANALYSE D'UN CAS CONCRET, LE PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF EN AUTOPROMOTION DES COLIBRES (04)**

Si les grands discours à l'échelle nationale ont reconnu l'habitat participatif comme un moyen de répondre au contexte de crise auquel la France est confrontée et plus particulièrement aux triptyques d'enjeux liés au développement durable (économique, social, environnemental), qu'en est-il réellement à l'échelle locale ? Ainsi, cette troisième partie proposera d'aborder sous différents angles un exemple concret d'habitat participatif, celui des Colibres à Forcalquier.

Tout d'abord, il sera question de comprendre comment les habitants - acteurs indissociables de ce mouvement – parviennent à se constituer en groupe et à s'organiser afin de partager une expérience communautaire (3.1.). Puis, il sera analysé les principales caractéristiques intrinsèques à cet habitat participatif : entre co-conception du projet, choix d'un statut juridique et démarche écologique poussée (3.2.). Enfin, face aux nombreux projets qui échouent, il s'agira de comprendre les différentes conditions de sa réussite, en partie assurée par la mise en place d'un partenariat avec les collectivités territoriales (3.3.).

Figure 13 : Fiche d'identité du projet des Colibres



# LES COLIBRES

## Forcalquier (04)

Péri urbain  
 // 10 logements en autopromotion  
 // En cours de chantier  
 Emménagement à l'automne 2017

Initiative : Groupe d'habitants

Structure juridique : SCIA (attribution en jouissance)

Petits collectifs (répartis en 3 bâtiments)

Espaces mutualisés : chambres d'amis, hammam, salle commune, buanderie, locaux à vélos, atelier de menuiserie, atelier réparation vélo, jardin.



Temps de préparation du projet : 12 ans

2 466 000 € TTC

### 3.1) « Faire groupe » et se structurer : un processus de longue haleine

C'est dans le cadre d'un appel à candidatures lancé en 2013 par la Ville de Forcalquier, située dans le département des Alpes-de-Haute-Provence (04), que le projet des Colibres a eu l'opportunité de naître. Il propose un habitat intergénérationnel et écologique mêlant une dizaine de logements privés et plus de 200 m<sup>2</sup> d'espaces communs partagés, répartis au sein de trois bâtiments. Au sein de ce contexte périurbain, sur un terrain d'environ 4 000 m<sup>2</sup>, des habitants ont décidé d'assurer la maîtrise d'ouvrage de leur habitat (autopromotion). A l'origine, l'idée est portée par deux familles, qui ont mis en place une démarche pour progressivement intégrer huit autres ménages et ainsi constituer le groupe des Colibres (3.1.1.). Une fois constitué, les membres ont réfléchi à un mode de prise de décisions afin de déterminer des choix qui conviennent à chacun (3.1.2.). Même s'il peut y avoir certains désaccords, les futurs co-habitants partagent avant tout des valeurs communes et de nombreux intérêts croisés (3.1.3.).

Figure 14 : Chronologie du projet d'habitat participatif des Colibres

Emergence de l'idée	Constitution finale du groupe	Acquisition foncière	Début des travaux	Fin des travaux	Emménagement des habitants
2005	2015	2016	2016	2017	2017

Réalisation : M. Mollet, 2017  
Source : questionnaire d'enquête, 2017

#### ***3.1.1) De deux familles initiatrices du projet à la constitution du groupe des Colibres : quel processus d'intégration ?***

Généralement, lorsque ce n'est pas une collectivité ou un bailleur social qui impulsent la démarche d'habitat participatif, l'initiative de se lancer dans une telle expérience revient à deux ou trois ménages qui constituent alors le noyau dur. Ces derniers tentent ensuite d'agréger autour d'eux d'autres personnes - partageant les mêmes objectifs de vie - afin de constituer le groupe et de porter le projet ensemble. Dans le présent cas étudié, l'idée d'une vie commune revient à deux couples marseillais « fondateurs », début 2005. Cinq ans plus tard, par manque de foncier disponible dans la région marseillaise, les familles décident d'emménager à Forcalquier dans l'idée de trouver un terrain adéquat et d'accueillir de nouveaux futurs co-habitants. En 2011, deux ménages Forcalquieriens rejoignent le groupe. Dès 2013, un appel à projet est lancé par la ville mettant à disposition deux terrains potentiels pour l'accueil d'un projet d'habitat participatif. Les Colibres, alors constitué de quatre ménages, proposent leur candidature qui sera retenue un an plus tard. Le projet étant destiné à terme, à accueillir dix ménages, il a été essentiel de compléter le groupe.

De nombreuses demandes d'habitants potentiels ont été reçu entre 2012 et 2014. D'où la mise en place par les familles initiatrices du projet d'un processus d'intégration composé d'une succession d'étapes d'une durée d'environ six mois :

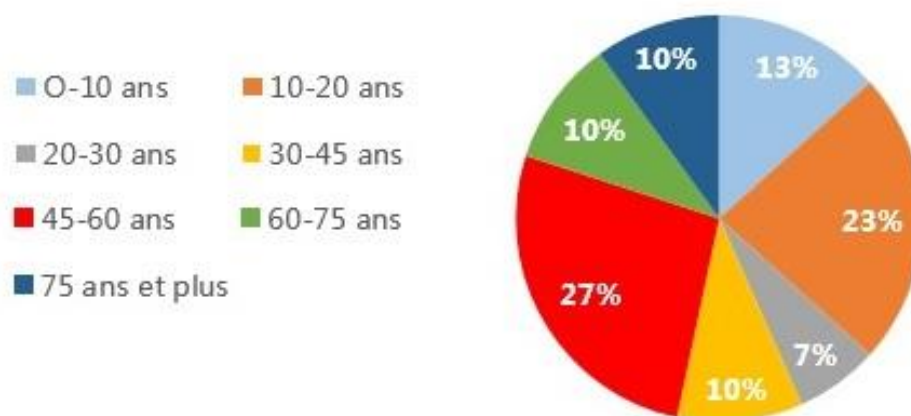
- Tout d'abord, il est nécessaire que le « candidat » prenne connaissance du projet en consultant le site web des Colibres. Un **premier entretien** est alors organisé avec deux des membres fondateurs afin de confronter ses souhaits aux objectifs du groupe constitué ;

- A l'issue de cet échange, des documents détaillés complémentaires sont fournis au candidat (projet, charte...). Il est également invité à participer aux **réunions** organisées tous les samedis, d'abord en tant qu'observateur, puis en prenant part aux débats ;
- L'étape 3 consiste à partager un **moment convivial**, sous la forme d'un dîner ou d'un apéritif dinatoire, permettant de rencontrer le groupe constitué et les autres « candidats » ;
- Il convient ensuite de répondre à un **questionnaire détaillé** témoignant des motivations du candidat (exigences, avenir au sein de l'habitat participatif ...) ;
- Dans le cas d'une acceptation réciproque (du groupe constitué mais également du candidat), il est organisé un **séjour sur trois jours**, constituant une première expérience de vie commune ;
- Enfin, le candidat participe à toutes les séances de travail, d'abord en prenant part uniquement aux débats, puis en prenant part aux décisions. Tous les documents sont mis à disposition. Le candidat entre alors au sein du groupe et adhère à l'association « Les Colibres » par le **versement d'une cotisation** de 1000 euros, preuve de son engagement. Cet argent permet au groupe d'organiser de futurs repas mais aussi et surtout de contribuer à ce que les personnes déjà présentes avaient engagé en amont (étude de terrain, géologie...).

Le groupe étant à l'heure actuelle au complet, ce processus est en stand-by. En effet, le dixième et dernier ménage est intégré au projet courant de l'année 2015.

Concernant la composition du groupe (graphique ci-dessous), on note qu'une des caractéristiques du projet réside dans la place accordée à la mixité intergénérationnelle. En effet, en plus d'accueillir des personnes de tout âge au sein des huit logements familiaux (de 1 à 77 ans), cet habitat participatif a la particularité de comprendre une « unité de vie » réservée à l'accueil de personnes en situation de vulnérabilité. Deux logements en rez-de-chaussée (qui mutualisent un espace de 12 m<sup>2</sup> destiné à une auxiliaire de vie) sont effectivement destinés à héberger, en tant que locataires, des parents des adhérents intéressés ou le cas échéant toutes autres personnes porteuses de handicap.

Figure 15 : Répartition des membres des Colibres par âge



Réalisation : M. Mollet, 2017  
Source : questionnaire d'enquête, 2017

Une fois constitué, il a été impératif que le groupe parvienne à faire des choix qui conviennent à l'ensemble des membres. Les Colibres ont opté pour la prise de décision par consentement.

### **3.1.2) Le consentement : un préalable à toute décision**

Des temps de rencontres collectifs ont été programmés afin que le groupe puisse communiquer et décider ensemble de l'élaboration des différentes phases du projet. Leur fréquence a varié ; à l'origine trimestrielle, puis mensuelle et finalement hebdomadaire depuis 2011, le projet nécessitant de plus en plus de temps au fur et à mesure de son avancée. Plus précisément, pour le premier semestre de 2015, en pleine phase de montage juridique et financier, le groupe s'est réuni deux heures tous les mercredis soirs et trois heures un samedi matin sur deux. Depuis 2006, il s'est tenu plus de 380 séances de travail. Afin d'assurer la fluidité des prises de décision, il est important que les membres du groupe participent à minima à quatre réunions sur cinq.

Pour faire bon usage du temps et de l'énergie de chacun durant les deux heures de réunions, un mode d'animation des séances de travail a été élaboré. En début de réunion, les rôles de chacun sont distribués (gardien du temps, animateur, secrétaire, gardien des lieux et facilitateur) et deux brefs tours de table d'introduction sont ensuite proposés. Un ou deux points sont approfondis. Après avoir défini l'ordre du jour potentiel de la séance suivante, la réunion se clôture par un tour de table d'évaluation.

Diana Leafe Christian a été une réelle source d'inspiration pour le projet des Colibres et notamment en ce qui concerne la prise de décisions. Rédactrice en chef du magazine Communities - la plus importante ressource pour les communautés intentionnelles en Amérique du Nord - elle donne des conférences et des ateliers de formation sur la fondation d'écovillages et de communautés intentionnelles. Elle-même habite d'ailleurs l'écovillage Earthhaven en Caroline du Nord. Les Colibres se sont beaucoup appuyés sur son livre intitulé « Vivre autrement : écovillages, communautés et cohabitats » de 2006 réédité en 2015 : « *démarrer un projet de vie en commun n'est pas simple, mais, avec ce guide, vous ne partez pas les mains vides. (...) [II] se base sur l'expérience de dizaines de pionniers-fondateurs pour proposer des outils concrets qui vous aideront à concevoir, organiser et poursuivre votre audacieux projet, en évitant les erreurs et les pièges pouvant mettre votre rêve en péril* »<sup>92</sup>. Après que sept des membres aient suivi une formation selon la méthode de Diana Leafe Christian, il a été choisi de prendre toutes les décisions par consentement. Concrètement ce mode de décision se déroule en plusieurs étapes : au départ un groupe de deux ou trois habitants prépare une proposition sur une thématique ciblée et la présente à l'ensemble du groupe. Commencent alors trois tours de table :

- Il y a tout d'abord un **tour de clarification** qui permet de poser des questions facilitant la compréhension de la proposition ;
- Vient ensuite un **tour de réactions** où chacun exprime son ressenti : dit ce qu'il apprécie et ce qu'il manque selon lui. Ceci permet de connaître le point de vue des autres sur le sujet ;
- Enfin, un **tour d'objection / consentement** validant la solution.

Entre le premier et le deuxième tour, un brainstorming est proposé afin de réfléchir ensemble et de pallier aux objections. La proposition de départ est alors reformulée, bonifiée avant d'être acceptée par tous. Cette méthode permet à chacun de s'exprimer et de prendre en compte toutes les suggestions. La décision finale résulte de l'intelligence collective, d'une réelle adaptation aux besoins du groupe. D'ailleurs, c'est avant tout car ils partagent les mêmes philosophies de vie que les Colibres parviennent à trouver des consensus.

---

<sup>92</sup> Leafe Christian, 2006, quatrième de couverture

### **3.1.3) Des valeurs communes, des objectifs partagés**

L'habitat participatif provient d'une construction habitante motivée par plusieurs raisons. Contrairement à ce que proclament les grands discours nationaux, le point de départ d'un tel mode d'habitat ne relève pas exclusivement ni strictement de la difficulté de se loger. Pour la plupart, c'est surtout car ils occupent un logement qui ne correspond ni à leurs besoins, ni à leurs aspirations. L'habitat participatif s'annonce alors comme un moyen pour les ménages de concrétiser leurs valeurs, comme l'écologie, le partage et la solidarité.

La vision principale des Colibres, telle qu'énoncée sur leur site internet, est de proposer « *un monde au service de la vie, qui favorise l'épanouissement de chaque être vivant* »<sup>93</sup>. En 2012, dès les débuts du projet, lors de la rédaction des statuts de l'association de type loi 1901 (annexe 7) intitulée « Les Colibres », les adhérents s'engageaient à poursuivre un objectif commun, celui de « *concevoir, financer, faire construire, puis gérer ensemble leur lieu de vie à Forcalquier* »<sup>94</sup>. Par le biais des réponses obtenues lors de la passation d'un questionnaire d'enquête, complété par des entretiens individuels auprès de certains habitants, il est clairement possible de distinguer les valeurs qui les ont motivés à participer à une telle expérience. Ces dernières semblent se regrouper au sein de trois grandes catégories :

Leur source de motivation principale paraît résider dans le fait de **partager une expérience commune**. D'ailleurs, la plupart se sont déjà engagés par le passé dans des aventures de vie communautaire à des degrés plus ou moins poussés : de l'adhésion à un Système d'Echange Local (concept non-monnaire permettant d'échanger réciproquement des biens et des services entre adhérents) au vécu au sein d'un habitat participatif, en passant par des années de collocations. Tous en ont tiré des bénéfices liés aux notions de solidarité, de partage et d'entraide. Ici, l'habitat participatif est une formule qui leur permet de mêler leur logement privatif et des espaces/services partagés, en bref « *d'être dans un petit chez moi dans un grand chez moi* »<sup>95</sup>. Il ressort également le fait de pouvoir mettre en commun les ressources, qu'elles soient matérielles, intellectuelles ou concernant les savoir-faire des uns et des autres. Ainsi, le projet bénéficie d'une réelle intelligence collective.

Une deuxième aspiration relève de la **réduction de l'empreinte écologique de son logement et de ses pratiques quotidiennes**. Les membres ont en effet beaucoup misé sur un habitat économe en énergie. Cela passe en premier lieu par la forme compacte retenue et le partage d'équipements entre familles qui réduisent significativement l'emprise foncière, les quantités de matériaux nécessaires et l'énergie pour les produire, les assembler et les faire fonctionner. La conception bioclimatique se joue également dans l'orientation du bâtiment par rapport au soleil (les pièces chaudes telles que la cuisine et le salon au sud et les pièces froides comme les chambres et la salle de bain au nord), aux vents dominants et aux végétaux (arbres caducs permettant de stopper le soleil en été et de faire pénétrer la chaleur l'hiver). L'utilisation de matériaux écologiques (bois, laine de chanvre, paille...) et d'énergies renouvelables (solaire photovoltaïque), la modification des comportements de chacun (tri des ordures ménagères, compostage des déchets organiques...) contribuent eux aussi au développement durable. De plus, l'architecte du projet et membre du groupe, est également accompagnatrice de la démarche Bâtiment Durable Méditerranéen (BDM) dans lequel le projet s'inscrit pleinement (Cf. 3.2.3).

---

<sup>93</sup> <https://lescolibres.jimdo.com/pour-quoi/vision-mission/>

<sup>94</sup> Statuts de l'association Les Colibres, 2012

<sup>95</sup> Extrait d'entretien individuel avec un membre des Colibres, 2017

Enfin, les habitants évoquent une motivation d'ordre politique face au **rejet de la société vers laquelle la France tend**. Ils sont motivés par le désir de « *participer à un monde meilleur en luttant contre le repli sur soi de notre monde actuel* »<sup>96</sup>. Cette dimension s'exprime dans l'acceptation de la différence de chacun, de l'ouverture aux autres et de la mise en place d'une mixité tant sociale qu'intergénérationnelle. « *Lorsque je parle autour de moi de l'expérience de vie que je suis prête à vivre, j'entends souvent des remarques telles que « tu vas vieillir avec d'autres », « vous allez sans cesse vous disputer » ou encore « tu n'as pas peur de l'inconnu », je leur répond simplement que les gens fuient ce que moi je recherche* »<sup>97</sup>. Conscients qu'avec ce mode d'habiter, ils n'ont « *pas forcément choisi la facilité* »<sup>98</sup>, ils sont animés par l'envie d'inverser la tendance et de « *devenir acteur plutôt que consommateur* »<sup>99</sup>.

Force est de constater que très peu de membres ont évoqué comme source de motivation la dimension économique du projet. Au contraire certains ont d'ailleurs mentionné la nécessité d'un bagage financier, au même titre que l'accès à la propriété classique. En effet, le projet a tout de même coûté environ 2,5 millions d'euros TTC (acquisition du terrain et ses frais, construction et honoraires...), soit un coût au m<sup>2</sup> légèrement inférieur à 3000€/m<sup>2</sup>. Cependant, ils reconnaissent que « *pour la même somme, il serait difficile d'acheter à un promoteur un habitat qui ait les mêmes caractéristiques écologiques. Ce n'est pas forcément moins cher, mais c'est beaucoup plus qualitatif car nos appartements cumulent bioclimatisme, photovoltaïque, utilisation de matériaux bio sourcés...* »<sup>100</sup>. Ils notent également la plus-value de pouvoir bénéficier de parties communes et d'un grand terrain, même si ces parties communes ont été financées avec le même apport pour les dix ménages, quelle que soit la surface de leur logement. Dès l'emménagement, ce principe du 1/10<sup>e</sup> sera également appliqué concernant les charges du bâtiment commun (électricité, eau...) car ils estiment que chaque famille en profitera de manière équivalente. « *Certes, les ménages les plus nombreux seront plus avantagés que ceux moins nombreux, mais ça fait partie des règles du jeu* »<sup>101</sup>.

Cet esprit de solidarité financière s'est d'ailleurs exprimé il y a deux ans de cela lorsque les budgets initialement proposés ont été revus à la hausse de 5 000 €. Pour certains, il était impossible de financer ce surcoût et ont pensé quitter le projet. Les ménages qui étaient en capacité de le faire, se sont alors proposés de payer le mètre carré un peu plus cher afin que d'autres puissent continuer l'aventure. Un membre explique « *c'est que l'on appelle le coefficient de solidarité. Dans la logique, on s'est dit qu'on préférerait garder auprès de nous les gens en qui ont avait confiance plutôt que de les remplacer par d'autres qui ont de l'argent mais qui ne vont pas forcément avoir la même vision que nous* »<sup>102</sup>.

Outre le partage de ces grandes idéologies essentiellement basées ce qui a trait au lien social (Cf. 2.2.1.), quelles sont concrètement les principales caractéristiques de ce projet d'habitat participatif ?

---

<sup>96</sup> Extrait d'entretien individuel avec un membre des Colibres, 2017

<sup>97</sup> *Ibid*

<sup>98</sup> *Ibid*

<sup>99</sup> *Ibid*

<sup>100</sup> *Ibid*

<sup>101</sup> *Ibid*

<sup>102</sup> *Ibid*



### 3.2) Une démarche initiée en autopromotion

Ce projet s'est réalisé en autopromotion qui, pour rappel, signifie que ce sont les habitants eux-mêmes qui en assurent la maîtrise d'ouvrage. Aussi, le groupe a travaillé collectivement pour définir les contours du projet, tant au niveau technique (3.2.1.) que juridique (3.2.2.). Si parfois il a été difficile de trouver des compromis, les membres étaient toutefois accordés sur la volonté de faire de leur lieu de vie un exemple pour l'écologie et ont choisi d'inscrire le projet dans la démarche Bâtiment Durable Méditerranéen (3.2.3.).

#### ***3.2.1) Un projet en co-conception : un équilibre entre intimité et vie collective***

Le projet des Colibres est basé sur un habitat, à la fois intergénérationnel et écologique, mixant dix logements sur environ 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 200 m<sup>2</sup> d'espaces communs partagés. Cette construction, implantée sur un terrain assez restreint d'environ 3000 m<sup>2</sup> constructible, suppose une densité importante de plus de 36 logements par hectare.

Les travaux d'esquisses ont duré plus d'un an, un temps long qui s'explique par un double facteur. Tout d'abord la volonté de co-conception du projet. En effet, cela n'a pas été chose aisée que de concilier les intérêts d'une vingtaine de clients. Il a donc été nécessaire d'effectuer un travail personnalisé auprès de chaque famille en mobilisant différents outils : cartes mentales, entretiens individuels, fiches détaillées (les ambiances souhaitées, les « j'aime – je n'aime pas » ...), maquette à partir de cube de bois ... L'autre raison de ces douze mois d'esquisses a été les invariants paysagers très forts du terrain. En effet, le site de projet offre des perceptions visuelles sur le vieux village et la citadelle (Figure 16) – inaugurée en 1875, elle constitue un réel élément patrimonial de la commune de Forcalquier - ainsi que sur la montagne de Lure. Afin que l'ensemble du groupe puisse avoir une représentation commune des futurs bâtiments et de leurs volumes, l'architecte a beaucoup eu recours aux outils numériques pour modéliser le bâti grâce au logiciel Sketchup.

Figure 16 : Cône de vue sur le vieux village de Forcalquier depuis le site de projet



Finalement, le programme s'est organisé en trois bâtiments. Les dix logements (dont deux destinés à l'accueil de personnes âgées) sont répartis entre les deux unités d'habitations de type R+1 au Nord et au Sud-Est du terrain. Chaque logement est différent tant dans son organisation que dans sa typologie (du T2 au T5 et plus). Ils ont été adaptés spécifiquement aux besoins de la famille qui allait l'occuper. Toutefois, ils présentent des caractéristiques communes : tous sont traversants Nord-Sud, possèdent un accès direct et indépendant - les étages étant desservis par une coursive intérieure - et disposent d'une terrasse en prolongement des pièces de vie au Sud. Chaque habitant détient le statut de propriétaire, hormis les deux personnes en location occupant les unités de vie pour aînés.

Outre ces parties privatives, plus de 200 m<sup>2</sup> (soit 20 % du projet total) sont dédiés aux espaces communs. Localisés exclusivement au sein du bâtiment au Sud-Ouest du terrain, ils regroupent des lieux où partager du bien vivre-ensemble tels que deux chambres d'amis, un hammam et une grande salle commune. On retrouve également des espaces de rangement et de bricolage divers : une buanderie (avec trois machines à laver), deux locaux à vélos, un atelier de menuiserie et un autre de réparation de vélos. Le bâtiment commun, à l'heure actuelle toujours en phase de travaux, est en partie réalisé en auto-construction. En effet, une fois le gros œuvre effectué, le groupe d'habitants a pu participer spontanément à sa réalisation (aménagement, cloison, électricité, plomberie...). D'ailleurs, durant le mois d'août, ils se sont relayés chaque jour sur le chantier de 6 heures à 14 heures, selon les disponibilités et les compétences de chacun.

Figure 17 : Plan masse du projet d'habitat participatif des Colibres (niveau R+1)



Source : <https://lescolibresjimdo.com>

Outre ces éléments techniques, les Colibres se sont aussi penchés sur la forme juridique du projet.

### 3.2.2) Le choix d'un statut juridique favorable à la notion de groupe : l'attribution en jouissance au sein d'une Société Civile Immobilière d'Attribution (SCIA)

Il existe quatre principales façons juridiques d'habiter un projet d'habitat participatif. Le tableau ci-dessous témoigne alors des plus fréquentes et reproductibles (en surbrillance bleu, la formule retenue par les Colibres) :

Figure 18 : Tableau synthétique (non exhaustif) des statuts juridiques d'habitat participatif

Statut juridique		Statut d'occupation	Objet
<b>Copropriété</b>		Propriétaire	Montage le plus classique et le plus connu pour gérer la propriété individuelle. Juxtapositions de lots individuels et parties communes en « indivision »
<b>Sociétés Civiles Immobilières (SCI, SCIA, SAA...)</b>	Attribution en propriété	Propriétaire (de son logement)	<u>Après dissolution d'une société.</u> Chaque habitant à la pleine propriété de son logement et une quote-part des espaces communs. Une revente se fait comme dans une copropriété classique.
	Attribution en jouissance	Propriétaire (de parts sociales)	<u>Dans une société non dissoute.</u> La société est propriétaire de l'ensemble du bâtiment. Chaque habitant est propriétaire de parts sociales qui lui donnent la jouissance privative d'un lot d'habitation, ainsi que la jouissance des parties communes. Une revente se fait par cession de parts sociales.
<b>Coopérative d'habitants (SCH)</b>		Coopérateur	S'appuyant sur les coopérateurs et sur les sommes qu'ils apportent (parts sociales), la coopérative est propriétaire de l'immeuble qu'elle conservera quoi qu'il arrive.  Les coopérateurs resteront locataires ; en cas de départ, ils récupéreront le montant des parts sociales apporté à l'origine du projet, réévalué suivant un indice maîtrisé ; ce qui permet d'échapper à toute spéculation immobilière.
<b>Locatif social participatif</b>		Locataire	Le projet est piloté par un bailleur social, qui peut lui-même détenir des parts sociales d'une société d'habitat participatif. Permet de démocratiser l'habitat participatif (plus de sécurité, moins cher, plus facile et rapide, plus de mixité).  En pleine évolution actuellement.

Réalisation : M. Mollet, 2017

Source : « La mallette pédagogique de l'habitat participatif », Association Regain, 2017

Pour rappel, les Sociétés Coopérative d'Habitants (SCH) et les Sociétés d'Attribution et d'Autopromotion (SAA) sont deux formes distinctes de sociétés d'habitat participatif créées par l'article 47 de la loi ALUR (2014). Toutefois, les autres statuts demeurent.

Le choix de l'un ou de l'autre de ces statuts juridiques est conditionné par une multitude de questions qui peuvent être regroupées au sein de trois critères. D'abord, le **montage économique** (souhaite-t-on recourir à un emprunt collectif ou des emprunts individuels ? Souhaite-t-on pouvoir mobiliser des financements extérieurs ? Quelle solidarité financière entre les membres ? ...). Puis, le **patrimoine et le statut d'occupation** (souhaite-t-on détenir un patrimoine en nom propre ou en nom collectif ? Le projet intègre-t-il des occupants qui ne seraient pas en capacité d'être propriétaire et qui occuperaient des logements en location ? ...). Enfin, la **gouvernance** (souhaite-t-on gérer la totalité du lieu d'habitation de façon collective ou seulement les espaces communs ? Souhaite-t-on gérer le projet ensemble uniquement pendant la construction ou bien se donne-t-on des règles pour la construction et la vie collective après l'aménagement ? Souhaite-t-on permettre une autonomie maximum dans les choix individuels ou au contraire garantir une prise de décision collective...).

Les Colibres ayant fait le choix de la SCIA pour leur projet de vie, c'est ce statut qui va être approfondi. C'est une forme particulière de SCI, instituée par la loi du 16 juillet 1971 qui a pour vocation « *l'acquisition ou la construction d'un ensemble immobilier, en vue de sa division en fractions, destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance* »<sup>103</sup>. En effet, les sociétés civiles sont connues pour être porteuses de la phase du projet de construction jusqu'à la livraison. Les sociétés sont ensuite dissoutes et remplacées lors de l'emménagement, par des copropriétés (c'est l'« attribution en propriété »). Toutefois, certains habitats autogérés (comme celui des Colibres), maintiennent la société dans la durée. Dans ce cas, les associés (membres de la société), détiennent des parts de la société et c'est cette dernière qui détient l'immeuble. Ainsi, en cas de problème d'un des membres (défaillance personnelle, décès...), le projet ne peut être remis en question, chaque membre étant « indéfiniment responsable des dettes » à hauteur du pourcentage du capital social détenu dans la société. Tant que la société n'est pas dissoute, c'est elle qui conserve la propriété du site : les associés occupent leur appartement en « attribution en jouissance ». C'est pour ce type d'attribution que les membres des Colibres ont opté. Ils ne sont donc pas propriétaires d'un logement en tant que tel, mais sociétaires de parts sociales qui sont quant à elles liées à un logement. C'est la SCIA qui est propriétaire du titre foncier et qui gère les espaces communs. D'ailleurs, il est stipulé dans l'article 5 (« Moyens d'action et ressources ») des statuts de l'association que : « *le patrimoine de l'association répond seul des engagements contractés en son nom et aucun des adhérents ne pourra être tenu individuellement pour responsable des dits engagements* »<sup>104</sup>. En cas de départ d'un des membres, il doit revendre ses parts sociales au prix du marché. Le nouvel entrant devra alors être agréé par l'ensemble du groupe. Le fait de garder une société unique permet de mieux symboliser l'identité commune et les interdépendances de chacun.

Le montage juridique retenu conditionne donc le projet. C'est pourquoi il est nécessaire de réfléchir à l'articulation entre la finalité (comment habiter ?) et le moyen d'y arriver (comment financer ?) afin de choisir les statuts d'habitation et de construction adéquats. Néanmoins, il faut garder en tête que chaque cas est différent et que plusieurs voies sont possibles pour arriver à un même but.

Pour compléter la description des contours de ce projet, il est fondamental de traiter de sa dimension écologique. En effet, la phase de conception a été labellisée au titre de ses exigences durables.

---

<sup>103</sup> Art. L 212-1 et suivants du Code de la Construction de l'Habitation (CCH)

<sup>104</sup> Statuts de l'association Les Colibres, Article 5, 2012, p.2.

### ***3.2.3) La démarche Bâtiment Durable Méditerranéen (BDM) : quand le projet d'habitat participatif intègre pleinement les dimensions écologiques***

Il est important de rappeler que le secteur du bâtiment représente en France le premier poste de consommation d'énergie (environ 45% selon EDF). C'est face à ce constat qu'une des caractéristiques prégnantes du projet des Colibres, nettement visible dans leur cahier des charges techniques, est sa dimension écologique. En effet, le projet s'inscrit dans la démarche Bâtiment Durable Méditerranéen (BDM), qui a pour vocation de proposer un référentiel méditerranéen et d'accompagner - de la conception à la réalisation - les porteurs de projets et les professionnels du secteur. Cette dernière inclut différentes thématiques (eau, confort et santé, énergie...) que le projet des Colibres a su respecter.

Avant même la conception, le caractère durable de l'opération passe tout d'abord par l'implantation soignée du bâtiment sur le terrain de projet pour répondre à la fois au programme, à une certaine densité mais aussi aux enjeux bioclimatiques. Le site des Chambarels à Forcalquier est certes une opportunité d'accès au foncier par l'appel à projet lancé par la Ville de Forcalquier, mais pas que. Il résulte d'une longue recherche d'un lieu où insérer ce projet d'habitat participatif écologique et répond aux aspirations du groupe : ancré au sein de perceptions paysagères remarquables, à seulement un kilomètre du centre-ville, avec peu de dénivelé et au calme.

Concernant la construction de l'habitat, les objectifs étaient de permettre d'absorber un maximum de CO<sub>2</sub> possible. Pour cela, il a fallu utiliser des matériaux ayant un faible bilan carbone, en essayer de valoriser les filières locales (ossature bois, Chanvre des Alpes...), et mutualiser des équipements consommateurs d'espace et d'énergie (atelier, buanderie, chambres d'amis...). Afin de dépenser un minimum d'énergie, une forme de bâtiment compacte a été retenue et les matériaux ont été choisis en fonction de leur énergie grise (inférieur à 1000 Kw/t ou m<sup>3</sup>).

Un autre parti pris a été celui de ne prévoir aucun accès véhicule au site de projet. En effet, les stationnements sont prévus en bordure de parcelle. C'est cependant la place du vélo qui est clairement affirmée (deux garages à vélo prévus au sein des espaces communs).

Ces éléments témoignent de la durabilité de cette construction et font échos aux discours nationaux selon lesquels l'habitat participatif serait perçu comme environnementalement positif. D'ailleurs, le projet des Colibres a obtenu, à l'issue d'une commission, le niveau BDM or. Il correspond au plus haut degré de labellisation et s'explique en partie car l'architecte, en plus d'être future habitante, fait également partie du réseau des accompagnateurs BDM. Cette triple casquette permet d'assurer la maîtrise de nombreuses compétences au sein du groupe d'habitants. D'ailleurs, ces ressources internes ont-elles été déterminantes dans l'aboutissement du projet ? Ont-elles été les seules ?

### 3.3) Une réussite conditionnée par l'agrégation de plusieurs facteurs

Face aux nombreux projets dont la réalisation concrète peine à sortir de terre, cette dernière sous partie s'attache à mettre en lumière les principaux vecteurs de réussite du projet d'habitat participatif des Colibres. Si l'intervention de partenaires extérieurs a certes été importante (3.3.1.), c'est aussi et surtout grâce à leurs compétences internes que les membres ont pu rester maîtres de leur projet (3.3.2). Il conviendra tout de même d'analyser les difficultés auxquelles le groupe a dû faire face (3.3.3.).

#### 3.3.1) Le soutien indispensable de différents partenaires

L'autopromotion implique une grande responsabilité de la part des habitants. Cependant, même s'ils sont au cœur du processus, ils doivent être épaulés par d'autres acteurs afin d'assurer la réalisation du projet.

##### - *La Ville de Forcalquier : un appel à projets pour faciliter l'accès au foncier*

Le premier partenaire indissociable à la réalisation de ce projet est la commune. Engagée en faveur de l'habitat participatif, la Ville de Forcalquier avait dès 2008 tenté d'impulser un projet en partenariat avec un bailleur social sur l'une de ses propriétés. L'objectif était de réaliser une trentaine de logements mixant du social et du privé. Mais face à un terrain trop étendu et à l'épuisement des volontaires, le projet avait fini par s'interrompre. L'adjointe à l'urbanisme avait alors déclaré « *nous avons tiré les enseignements de cet échec pour relancer en 2013 un nouvel appel à projets, en suivant les conseils du réseau national de coopération des collectivités pour l'habitat participatif auquel nous avons adhéré*<sup>105</sup> ».

Face aux évolutions démographiques constatées, l'effort de construction à l'horizon 2020 est estimé à 400 logements supplémentaires à Forcalquier. La commune a alors décidé d'accompagner le développement du logement concernant à la fois le centre-ville (par la réhabilitation d'immeubles vacants notamment) et les zones d'extension prévues dans le PLU sous forme de logements individuels, groupés ou collectifs : « *construire des logements nécessite de faire appel majoritairement aux professionnelles du logement que sont les promoteurs et les bailleurs sociaux. Pour autant, la commune souhaite également favoriser le développement d'initiatives de collectifs d'habitants* »<sup>106</sup>. Aussi, la Ville (ayant adhéré en décembre 2012 au RNCHP) lance une nouvelle fois, un appel à candidatures en juillet 2013 pour un projet d'habitat participatif en autopromotion (annexe 8). Ce mode d'habitat est alors décrit comme « *une façon d'habiter plus solidaire et plus conviviale, souvent qualitative, parfois plus économique et en tout cas plus durable, de fabriquer la ville et un voisinage convivial et harmonieux* »<sup>107</sup>. L'appel à projets consiste à proposer la mise en vente de deux terrains communaux (tous deux situés en périphérie proche de la ville) à des groupes constitués ou en cours afin qu'ils puissent réaliser des opérations de logements en constructions neuves. Le projet vise également à inclure des espaces communs, voire même un ou plusieurs locaux professionnels pouvant être mis en location ou occupés par des ménages occupants pour sa propre activité (plus spécifique au terrain de la Beaudine). Toutefois, la fonction « habitat » doit rester majoritaire.

<sup>105</sup> Lelong, « A Forcalquier, groupe d'habitants et mairie œuvrent ensemble pour un projet d'habitat participatif », Juin 2017

<sup>106</sup> Cahier des charges de l'appel à candidature d'un projet d'habitat groupé en autopromotion, Ville de Forcalquier, 2013, p.2.

<sup>107</sup> *Ibid*, p.2.

Cet appel à projets communal exigeant une dimension écologique (des engagements en matière de consommation énergétique, le niveau BBC étant à minima requis) et une grande mixité intergénérationnelle, paraissait entièrement en phase avec le programme des Colibres attentif sur trois plans : le respect de l'environnement et la sobriété énergétique, l'entraide et le partage d'espaces communs ainsi qu'une exigence solidaire. Le groupe d'habitants s'est alors positionné sur la parcelle au sein du quartier en mutation des Chambarels (inscrite comme zone à urbaniser au PLU) pour concevoir et produire un habitat nouveau, un urbanisme durable en devenir.

L'objectif de cette démarche initiée par la commune est dans un premier temps de retenir des groupes d'habitants motivés. Ces derniers doivent alors constituer une note de présentation des membres (composition de l'équipe, références de chacun (Curriculum vitae), organisation du projet pour la prise de décision ou encore forme juridique retenue...), de leurs motivations et du programme ambitionné (typologie des logements, dimension environnementale, moyens humains, économiques et financiers, partenaires associés à la démarche, plan de financement prévisionnel...). A l'issue de cette première phase, les candidatures correspondant aux critères sont retenues et invitées à participer à des réunions de travail. Ainsi, le projet est davantage détaillé sous plusieurs volets : architectural, environnemental, social, technique, juridique et financier. Une équipe titulaire et une suppléante sont retenues sur chaque terrain. Le jury (composé des élus de la commune et de ses partenaires), France Domaine et le conseil municipal valident les projets qui débouchent sur la signature d'un compromis sous condition d'obtention du permis de construire. Après dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme, l'acte de vente est signé. En 2014, la candidature des Colibres est retenue. A partir de ce moment le projet s'accélère : l'obtention du permis de construire (2015), la vente du terrain (2016) et les premiers travaux de construction dès 2017.

- *La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur : l'inscription dans une dynamique nationale*

La Région PACA, au même titre que les autres collectivités locales, s'est interrogée sur la traduction des projets d'habitat participatif en matière de politique de l'habitat et d'aménagement du territoire. Ainsi, elle a mené en janvier 2012 une étude afin de déterminer les conditions et possibilités de son intervention dans ce champ.

Au terme de ce travail, essentiellement basé sur du benchmarking (recherche d'expériences comparables et de visites de terrains), il a été identifié à l'habitat participatif un double intérêt public. A la fois, « *il constitue un substrat d'activités citoyennes qui méritent d'être aidées* »<sup>108</sup> (car il repose sur l'initiative habitante d'élaborer un projet de vie et une gestion collective) et aussi car il porte en lui-même des enjeux expérimentaux. Dans cette même dynamique, une réunion d'échanges sur l'habitat participatif a été organisée par la Région regroupant des collectivités locales, des associations d'habitants, des structures d'accompagnement, des bailleurs sociaux, de l'Etablissement Public Foncier (EPF PACA) et des sociétés d'économie mixte. Réunissant environ cent cinquante personnes, cette importante participation a démontré l'intérêt des partenaires locaux pour ce type de démarche. Au terme de cette concertation, la Région PACA a alors prouvé son acte d'engagement en faveur de l'habitat participatif en adhérant, tout comme la ville de Forcalquier, à la charte du RNCHP.

---

<sup>108</sup> Etude de mise en valeur des enjeux relatifs à la question de l'habitat coopératif et des possibilités d'intervention pour la région PACA, Archimed JMG Conseil, 21 mai 2012, p.38.

Dès 2013, la Région a témoigné de ses axes d'intervention via une délibération régionale intitulée « innovation et habitat participatif » (annexe 9). Ainsi, trois priorités d'action ont été déclinées : tout d'abord l'accent est mis sur **l'accompagnement des collectivités locales dans la reconnaissance de l'habitat participatif dans leurs politiques locales de l'habitat**. En effet, la Région, en tant que membre du RNCHP, propose de jouer un rôle de relai de l'information et d'interface en direction des collectivités locales intéressées par la thématique. Il s'agit d'animer un réseau régional des collectivités locales afin de les informer de l'actualité du réseau national, de partager des outils déjà mis en œuvre par d'autres collectivités et de les accompagner dans la reconnaissance de l'habitat participatif notamment via les PLH et le développement d'actions spécifiques.

Ensuite, il est affirmé la volonté de **favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle des projets**. Pour cela, la Région se propose de mobiliser des dispositifs du cadre d'intervention foncière pour le portage de projets d'habitat participatif de logements sociaux. Une aide spécifique est envisagée pour les communes et EPCI, opérateurs de logement social et associations ayant conclu préalablement une convention de partenariat avec l'organisme de logement social (à hauteur de 50% du montant subventionnable plafonné à 30 000 €).

Enfin, la Région s'engage à **soutenir les projets exemplaires en matière de qualité environnementale des bâtiments**. En effet, les actions expérimentales ayant pour objet de réaliser des économies d'énergie significative, portant un intérêt spécifique au prélèvement de ressources naturelles et de consommation d'espace, seront aidés.

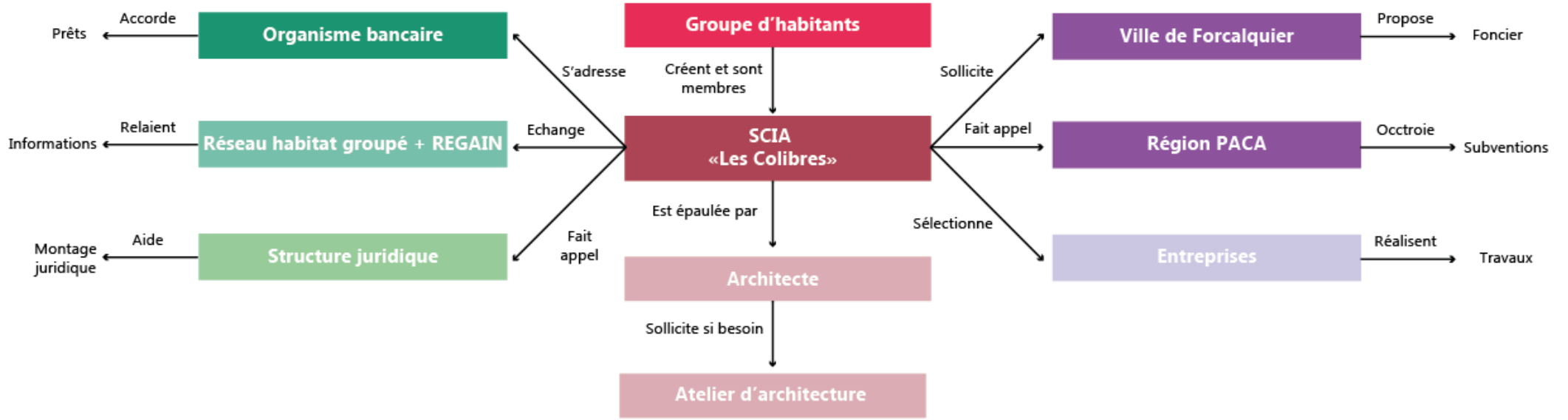
Concernant l'application concrète du soutien de la Région au projet de Forcalquier, cela équivaut à l'octroi de subventions à hauteur d'environ 4 à 5 % du montant total de l'opération, soit un peu plus de 100 000 €. Ces aides ont été attribuées car le projet répondait à un certain nombre de critères, notamment en termes d'écologie (une partie du financement du photovoltaïque) et de dépendance énergétique.

- *Un ensemble de partenaires professionnels intervenant dans différents domaines ciblés*

Outre les collectivités territoriales, les Colibres ont également été épaulés par des professionnels dans des domaines spécifiques, là où les compétences internes faisaient défauts. C'est le cas, d'une structure spécialisée dans l'accompagnement juridique (BA BALEX), basée à Marseille, dont une des membres est salariée. D'une société d'architecture et d'urbanisme de Robion (OSTRAKA) qui a été associé à l'architecte du groupe et ont piloté ensemble l'équipe de maîtrise d'œuvre. Un partenariat important est celui avec l'organisme bancaire (Caisse d'épargne) qui a accepté de faire confiance à ce projet pourtant innovant en finançant leurs emprunts. Sans compter sur l'aide d'un notaire, d'une comptable et d'un géomètre. Enfin, le réseau habitat groupé qui relaie leurs recherches d'info et organise des événements et la coordination régionale de l'habitat participatif (Regain PACA).



Figure 19 : Schéma récapitulatif des partenaires du projet des Colibres



Catégories d'acteurs du projet

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #e91e63; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Initiateurs du projet | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #008080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Partenaire bancaire     | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #673ab7; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Partenaires institutionnels |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #a52a2a; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Maîtrise d'ouvrage    | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #4db6ac; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Partenaires associatifs | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #b39ddb; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Partenaires techniques      |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #d97575; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Maîtrise d'oeuvre     | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8bc34a; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Partenaire juridique    |  |

### 3.3.2) La mobilisation de compétences professionnelles internes au groupe

La plupart des projets d'habitat participatif en France peinent à se concrétiser et ce en dépit de l'investissement très important en temps et parfois même en argent des futurs habitants. Les groupes qui ont réussi sont d'abord ceux qui ont eu les capacités et les moyens de se mobiliser. C'est pourquoi l'existence de compétences techniques apparaît au premier rang des conditions de réussite d'une telle opération. « *En effet, la conduite d'un projet d'habitat participatif, projet de vie certes mais aussi projet de construction, nécessite d'être en capacité de maîtriser l'ensemble d'un processus avant tout technique* »<sup>109</sup>.

C'est notamment le cas des Colibres qui, bien qu'ayant établi des partenariats pour les aider ponctuellement dans des domaines ciblés, possédait intrinsèquement la plupart des compétences pour mener à bien le projet. En effet, les membres sont dotés de solides notions en lien avec la conception et la production de l'habitat : qu'ils soient architectes, urbanistes, accompagnateurs de projet d'habitat participatif ...

Figure 20 : Tableau récapitulatif des compétences mobilisées pour faire avancer le projet

Métier exercé	Compétences professionnelles et personnelles
<b>Professeure de français au collège</b>	Démarche pédagogique en lien avec l'écologie ; Initiation à la Communication Non Violente (CNV) ; Initiation à la prise de décision par consentement ; Participation aux formations françaises proposées par Diana Leafe Christian.
<b>Monteur d'images à France 3 Méditerranée</b>	Initiation à la prise de décision par consentement ; Administrateur durant 3 ans de l'épicerie bio et solidaire « Coopcinelle » à Marseille ; Participation à de petits chantiers de rénovation écologique.
<b>2 Puéricultrices</b>	Rénovation de maison en tenant compte des contraintes énergétiques et écologiques.
<b>Professeur d'infographie à l'école des beaux-arts</b>	Participation à des chantiers de rénovation ; Formation de construction de maison ossature bois à l'Institut de Formation à l'Eco Construction ; Aide à un chantier participatif en éco-construction (pierre sèche, construction paille, enduit terre) ; Eco rénovation d'une villa à Forcalquier.
<b>Experte en Communication Non Violente (CNV)</b>	Connaissances en habitat groupé : enjeux, acteurs, expériences ; Diplômée de l'IUAR : notions en politiques de l'habitat et urbanisme ; Urbaniste, directrice d'agence et responsable qualité, URBANiS, conseil en habitat et urbanisme ; Prise de décision par consentement ; Construction écologique ; Animatrice de la démarche d'habitat participatif à Limans ; Formation en CNV.

<sup>109</sup> Devaux, 2013, p.267.

<b>Architecte libéral</b>	Architecte Diplômé Par Le Gouvernement (DPLG) ; Certificat de formation spécialisation « architecture de la qualité environnementale en région méditerranéenne » ; Diplôme de formatrice pour la conception de BDM ; Urbanisme durable.
<b>Retraité ex architecte</b>	Expériences d'architecte antérieures.
<b>Retraîtée ex commerciale</b>	Compétences en CNV.
<b>Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) habitat participatif</b>	Accompagnateur de projets d'habitat participatif (association Regain PACA) ; Gestion des tableaux financiers (comptabilité).
<b>Agricultrice biologique</b>	Participation future à l'entretien du jardin commun.
<b>Juriste</b>	Aide au montage juridique du projet.
<b>Retraité ex médiateur</b>	Rôle de médiateur pour apaiser les conflits et mieux les gérer ; Expériences d'habitat participatif n'ayant pas abouti.
<b>Ingénieur informatique</b>	Expériences en auto construction ; Gestion des outils informatiques.
<b>Assistante de direction</b>	Membre d'un Système d'Echange Local (SEL).

Réalisation : M. Mollet, 2017  
Source : Réponses aux questionnaires, 2017

Identifier et acquérir du foncier, définir les statuts juridiques, étudier les aspects financiers, obtenir des prêts ou encore définir le programme architectural sont autant d'étapes pour lesquelles une pluralité de compétences détenues par des corps de métier spécifiques sont nécessaires. Dès lors, les opérations d'habitat participatif, pour être menées à bien sereinement, aurait tendance à favoriser un profil type de ménages.

Ceci viendrait alors contrebalancer les discours revendiquant « *ce mode de production de l'habitat [comme] ouvert à toutes et à tous, de tout âge, tout niveau de ressources, tout milieu social, toute activité...* »<sup>110</sup>. Aussi, face à un défaut de compétences et à l'incapacité de les acquérir, grand nombre de groupes ont été contraints de renoncer au projet : « *l'amateurisme est un sport à haut risque. Beaucoup de projets d'autopromotion naissent dans l'enthousiasme de l'utopie collective et meurent embourbés dans les problèmes juridiques et financiers, faute d'avoir su évaluer les risques de manière lucide ou d'avoir été suffisamment alertés* »<sup>111</sup>.

Si le projet des Colibres a certes réussi à sortir de terre, il s'est néanmoins confronté à de nombreuses contraintes, qu'elles soient d'ordre juridique, financier ou conflictuel avec le voisinage.

<sup>110</sup> <http://www.habitatparticipatif.eu>

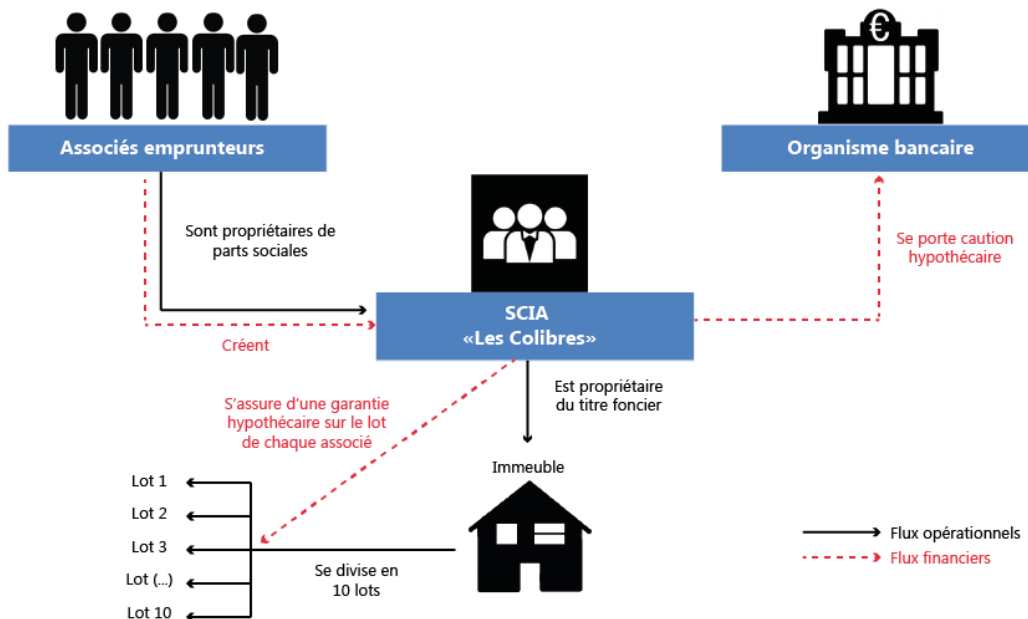
<sup>111</sup> Engelhard et Point, 2009, p.27.

### 3.3.3) Un parcours pourtant semé d'embûches

Toutes les opérations, déjà réalisées ou en cours, témoignent du difficile parcours qui attend les candidats à l'habitat participatif. En effet, « *au-delà des apprentissages nécessaires à l'élaboration d'un projet collectif et à la gestion des dynamiques de groupe, les principales épreuves rencontrées restent largement celles relatives à l'accès au foncier et à l'absence d'un outillage juridico-administratif qui reconnaît et donne du crédit au collectif* »<sup>112</sup>.

Les différents échanges avec les membres des Colibres ont permis de mettre en évidence les principaux obstacles à la réalisation de leur projet. Des frilosités ont tout d'abord été exprimées par les organismes bancaires. A l'origine chaque membre souhaitait emprunter individuellement, mais ils ont été confrontés aux refus successifs des banques qui découvraient le concept d'habitat participatif. Finalement, c'est la Caisse d'Épargne qui a accepté d'encadrer le projet à condition que ce soit la SCIA qui emprunte collectivement afin de faciliter la démarche. Les Colibres souhaitant conserver une attribution en jouissance - où la société est propriétaire de l'ensemble du bâtiment et chaque habitant est propriétaire de parts sociales lui donnant la jouissance privative d'un lot d'habitation - ils ont donc opté pour une caution hypothécaire de la SCIA vers chacun de ses associés emprunteurs. C'est-à-dire que la SCIA, qui détient le titre foncier, accepte de se porter caution pour chacun des emprunteurs. La garantie étant apportée par une hypothèque prise sur le lot de chaque associé. Afin de mettre en place ce mécanisme – indispensable pour accéder au crédit – il faut le prévoir dès les statuts de la SCIA. Il est ainsi rédigé « *Article 12 – Caution hypothécaire – En application de l'article L. 212-7 du code de la construction et de l'habitation, la gérance est autorisée à constituer la société caution hypothécaire à la garantie des emprunts contractés par les associés pour leur permettre de satisfaire aux appels de fonds* ». La saisie du gage vaut retrait de l'associé titulaire des droits sociaux correspondant aux biens saisis. Ses parts sociales sont alors redistribuées entre les membres de la SCIA.

Figure 21 : La SCIA au cœur du montage financier du projet des Colibres



Réalisation : M. Mollet, 2017

Source : questionnaire d'enquête, 2017

<sup>112</sup> Livre blanc de l'habitat participatif, 2011, p.27.

Outre ce montage financier complexe, qui a d'ailleurs sollicité l'aide de la juriste du groupe, le projet a demandé un investissement temporel important. En effet, « *pour s'engager dans un projet d'habitat participatif, il est nécessaire de ne pas être dans une situation d'urgence vis-à-vis du logement. [...] Dans leur mise en œuvre actuelle, l'engagement requis par les projets est souvent de plusieurs années* »<sup>113</sup>. Ceci se confirme nettement pour le projet des Colibres, l'idée ayant émergé en 2005 et l'emménagement étant prévu pour la fin de l'année 2017, soit douze années de persévérance pour atteindre les objectifs fixés. Ce temps long s'explique en partie par la recherche d'un foncier correspondant aux critères et par la phase d'études plus longue et difficile qu'un projet classique. Effectivement, ce sont les intérêts de quinze particuliers qui doivent être conciliés, en tenant compte du statut particulier des membres qui « *ont un pied dans le domaine de l'individuel et un autre dans celui de la promotion* »<sup>114</sup>. D'autant plus que l'opération ne peut être lancée tant que chaque membre n'a pas obtenu son financement. Ici encore, la collectivité a joué un rôle important : « *entre le compromis et l'achat il s'est écoulé six mois, c'est beaucoup. Notre garantie a été que l'appel à projets résultait de la mairie qui a accepté de réserver le terrain jusqu'à la signature du compromis, dont l'acte authentique a été signé en juillet 2016* »<sup>115</sup>.

Au-delà de ces contraintes d'ordres techniques, le projet fait actuellement face à l'opposition affirmée de certains voisins. Si au départ, l'idée d'un habitat participatif à proximité de chez eux ne semblait pas poser problème, c'est lorsque la construction a débuté que des contentieux sont apparus. Un des membres est d'ailleurs conscient de l'étonnement et de la frustration qu'a pu éprouver le voisinage « *de voir fleurir dans un champ, qui donnait auparavant vue sur la ville, des petits immeubles et un afflux de population important* »<sup>116</sup>. En effet, ces constructions de type R+1 assez compactes et dont les couleurs vont être assez vives, se sont implantées au sein d'un environnement majoritairement composé de maisons individuelles de type provençale. Les relations, à l'origine cordiales, ont fini par devenir inamicales, les voisins ayant clairement affichés leur mécontentement en instaurant des banderoles où il est possible de lire les affirmations suivantes : « *entreprise sans respect d'intégration, ni concertation et sans aucun scrupule. Echec à vous qui prêchez le partage, l'ouverture le respect et l'écologie !* » (Figure 22) ou « *non au projet imposant carrément nombrilistes de la SCI Les Colibres écrasant sans considération de l'existant, niant le voisinage et l'authenticité des lieux* ». Ceci est même allé plus loin, car tout récemment, le voisin le plus proche a monté une barricade d'environ deux mètres de haut. Pourtant, dès les prémices du projet, les Colibres étaient allés au contact de l'entourage et avaient même fait des concessions notamment sur les couleurs des façades, moins franches vue du chemin communal.

Figure 22 : Banderole installée en face du projet



Source : M. Mollet, 2017

<sup>113</sup> Devaux, 2011, p.60.

<sup>114</sup> Extrait d'entretien avec un membre du groupe, 14/08/2017

<sup>115</sup> *Ibid*

<sup>116</sup> Extrait d'entretien avec un membre du groupe, 15/08/2017

La complexité du projet des Colibres, tout comme les autres opérations d'habitat participatif, réside dans le fait de mener de front plusieurs domaines complexes pour parvenir à un certain moment à l'acte authentique de vente, date à laquelle le projet doit être bouclé (garantie bancaires, financement, les marchés d'entreprises).

Cette troisième et dernière partie permet de démontrer que « *l'habitat participatif n'est pas seulement un dispositif dont les contours sont figés. C'est aussi et surtout un processus en perpétuelle construction* »<sup>117</sup>. Si les grands discours s'entendent à dire que l'habitat participatif est entre autre, social, abordable et écologique, l'analyse du projet des Colibres a permis de démontrer qu'en profondeur, l'aboutissement d'une telle démarche est surtout le fruit d'une énergie sans précédent<sup>118</sup>. Si ce cas d'étude a justifié l'idée selon laquelle ces opérations d'habitat participatif au développement de la mixité sociale et de la durabilité, la notion d'accessibilité à tous doit cependant être nuancée. Effectivement, l'expérience des Colibres a témoigné d'un certain bagage financier, culturel et social détenu par les futurs habitants, conjugué à « *une détermination et une foi inébranlable en la réussite du projet* »<sup>119</sup>. D'ailleurs, ils ont dû se montrer force de persévérance lorsque le projet initial a été modifié à plusieurs reprises pour convenir aux intérêts de chacun et faire face aux nombreuses difficultés rencontrées. En bref, les projets d'habitat participatif résultent de nombreux compromis : « *il est vrai que ça fait rêver beaucoup de gens l'habitat participatif, beaucoup voudrait quitter la culture de l'individualiste, mais passer du rêve à la réalité c'est quelque chose...* »<sup>120</sup>.

---

<sup>117</sup> Devaux, 2013, p.223.

<sup>118</sup> Il est cependant important de noter que tous les éléments n'ont pu être abordés et analysés de manière exhaustive.

<sup>119</sup> Extrait d'une réponse à un questionnaire d'un membre du groupe, 07/08/2017

<sup>120</sup> Extrait d'entretien avec un membre du groupe, 15/08/2017

## CONCLUSION

Bien que l'habitat participatif bénéficie depuis la loi ALUR (2014) d'une définition juridique, il n'en reste pas moins un concept embryonnaire. C'est pourquoi ce travail s'est proposé d'analyser ce mouvement au prisme du jeu d'échelle dans lequel il s'inscrit : entre des grands discours théoriques nationaux et la mise en pratique concrète de projets locaux. Arrivant au terme de cette étude, il est maintenant possible d'en tirer les principales conclusions.

Tout d'abord, ce mémoire s'est attaché à définir les contours du modèle d'habitat participatif. D'ailleurs, ce terme issu d'un riche héritage, a fait l'objet selon les contextes, de nombreux glissements sémantiques : tantôt habitat coopératif, autogéré ou groupé. Finalement communément appelé « habitat participatif », ce mot générique recouvre les différentes démarches au sein desquelles les habitants poursuivent un objectif commun, celui de se constituer en groupe et de mutualiser des moyens et des ressources pour s'impliquer pleinement dans la conception et la gestion de leur habitat. La spécificité réside dans l'équilibre entre des logements privatifs et le partage d'espaces communs. Au départ confinées à la sphère militante, un large panel d'acteurs intervient désormais dans la réalisation de ces opérations (les collectivités territoriales d'abord, puis dans une moindre mesure les bailleurs sociaux, les accompagnateurs de projets...) : évoluant dans le temps en passant de partenariats volontaires à contraints. Effectivement, depuis les années 2000 on assiste à une progressive saisie du mouvement par l'action publique.

Ainsi, une seconde partie a tenté de saisir les intérêts des collectivités à engager des démarches en faveur de l'habitat participatif. Après analyse des grands discours à l'échelle nationale, le modèle pourrait constituer une des réponses plausibles face aux enjeux publics actuels essentiellement liés au développement durable. En effet, le concept serait revendiqué comme porteur d'enjeux tant sociaux qu'économiques et écologiques. Face à ce constat, une série d'événements d'envergure nationale a été organisé dès 2006 sous forme de rencontres de centaines d'acteurs des mondes associatif, institutionnel et professionnel. Outre l'élaboration d'outils spécifiques au déploiement du mouvement tels que le Livre Blanc de l'habitat participatif (2011) ou le guide d'accompagnement des projets d'habitat participatif et coopératif (2011), ces rencontres ont notamment permis la création d'un Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif, dont une quarantaine de collectivités souhaitant témoigner de leurs engagements ont adhéré. Pourtant, l'intégration de l'habitat participatif aux documents de planification est encore fragile, même si elle tend à se développer notamment dans les PLH. Néanmoins, au vue des objectifs fixés par les collectivités dans leurs programmes d'actions, il semblerait qu'ils soient déterritorialisés et « copié-collé » d'un territoire à l'autre sans prendre en compte les spécificités du territoire : *« au fil du temps toutefois, les élus et les techniciens valorisent l'habitat participatif : ils estiment qu'il constitue une « solution » à une diversité d'enjeux de la production urbaine et du logement. Mais ces derniers ne disposent pas (ou peu) de retours d'expériences ; ils plébiscitent les démarches de manière générique et l'intégration de l'habitat participatif à leurs outils se fait souvent sans lien avec les contextes et problématiques locales <sup>121</sup>».*

---

<sup>121</sup> Devaux, 2016, p.155.

C'est cette idée de mise en pratique locale qui a d'ailleurs fait l'objet de la troisième partie de ce travail. Cette dernière a permis de confronter les discours nationaux à l'analyse d'un cas concret, celui du projet en autopromotion des Colibres situé à Forcalquier (04). S'il est possible de trouver des échos en termes d'enjeux sociaux et environnementaux, la question de l'accessibilité économique est à nuancer. L'autopromotion, tout comme les opérations « classiques », nécessite un important apport financier afin de pouvoir espérer accéder à la propriété. Le bénéfice économique revendiqué par les politiques publiques est peut-être davantage perceptible dans l'analyse d'opérations en coopérative d'habitants ou en social participatif. Cependant, il semble que ce soit le modèle d'autopromotion qui s'apparente le plus à la valeur fondatrice du mouvement d'habitat participatif selon laquelle l'habitant est réellement acteur de la conception de son logement (bien qu'il tend de plus en plus à ne pas être le seul). Si des économies peuvent effectivement être réalisées grâce à la mutualisation d'espaces ou à la diminution des intermédiaires en assurant eux-mêmes la maîtrise d'ouvrage, l'intérêt économique ne semble pas être la motivation principale qui poussent les habitants à s'engager dans la démarche. Ils paraissent avant tout séduits par l'idée de partager une expérience commune et d'être entourés de personnes partageant les mêmes valeurs. D'ailleurs, outre l'intervention de divers partenaires (collectivités locales, associations, organismes bancaires...) et la mobilisation de compétences internes techniques, cette cohésion de groupe est fondamentale pour parvenir à surmonter les difficultés rencontrées (montage juridique et financier, accès à un foncier...).

Les conclusions de ce mémoire semblent révéler un jeu d'acteurs complexe entre les habitants et les collectivités locales, premier partenaire sollicité. On assisterait alors à un paradoxe entre les caractéristiques propres du mouvement citoyen d'habitat participatif qui semblent remises en cause par l'intervention croissante d'acteurs divers et des partenariats pourtant devenus nécessaires pour assurer la réussite des projets. Ainsi, « *l'habitat participatif apparaît (...) comme le produit de jeux croisés de légitimation et d'instrumentalisation de chacune des parties prenantes [militants et acteurs publics], ce qui permet aussi de comprendre la disjonction relevée entre son poids politique et sa faible consistance pratique* »<sup>122</sup>. Effectivement, le mouvement se trouve aujourd'hui confronté au défi de l'élargissement des expérimentations au plus grand nombre : « *s'il est prématuré d'avancer que l'habitat participatif est aujourd'hui pleinement entré dans le registre de l'action publique, on peut néanmoins faire l'hypothèse, au vu de sa trajectoire, qu'il a parcouru un chemin vers une reconnaissance d'ordre institutionnelle* »<sup>123</sup>. Auparavant ciblée comme un réel frein à la réalisation des projets, la loi ALUR a permis l'institutionnalisation du mouvement. Encore minoritaires en France, elle ne paraît pas avoir engagé pour autant un élan de réalisations effectives. C'est alors que s'exprime toute « *la contradiction entre la reconnaissance politique accordée à cet objet et sa faible consistance pratique* »<sup>124</sup>. En effet, si dans les pays européens, dits pionniers, on observe une dynamique d'institutionnalisation de ces pratiques alternatives, celle-ci provient d'un processus ascendant ancré sur le territoire par une phase de développement de ces expériences ayant témoigné de leur bien-fondé pour le bien commun. « *Ce qui retient l'attention pour le cas de « l'habitat participatif » français, c'est le caractère quasi hors sol de l'institutionnalisation qui se traduit par le fait qu'elle se construit dans l'univers du débat plus que dans celui de la pratique installée* »<sup>125</sup>.

---

<sup>122</sup> Carriou et D'orazio, 2015, p. 152.

<sup>123</sup> *Ibid*, p.140

<sup>124</sup> *Ibid*, p.140.

<sup>125</sup> *Ibid*, p.140.



Contrairement à certains discours d'acteurs institutionnels, l'habitat participatif ne représente pas pour l'heure la troisième voie car « *il s'expérimente (...) à l'échelle de quelques logements, une quinzaine tout au plus. Échelle bien modeste au regard des enjeux de quartiers, de communes ou des politiques de la ville* »<sup>126</sup>. Néanmoins, il convient de mettre en lumière certains éléments qui permettraient à ce modèle de se déployer. Tout d'abord en intégrant de manière significative l'habitat participatif dans les pratiques d'urbanisme. Si le travail de recensement de terrains à bâtir en vue de développer des projets d'habitat participatif est déjà en cours dans plusieurs collectivités, il reste encore « *beaucoup à faire pour que toute opération d'urbanisme intègre une part d'habitat participatif au même titre qu'elle présente un panachage de logement en accession à la propriété et de logement locatif sociaux* »<sup>127</sup>. Cependant, « *toutes ces potentialités ne peuvent être exploitées par les acteurs publics que dans la mesure où les expérimentations s'avèrent reproductibles et donc susceptibles à terme d'être généralisées pour en faire l'une des composantes des politiques locales de l'habitat* »<sup>128</sup>.

Il est également fondamental de former davantage les professionnels « *pour dépasser les quelques expériences pilotes sans pour autant standardiser les opérations* »<sup>129</sup>. Certaines structures sont déjà mises en place mais il convient de les développer plus largement et d'exposer clairement les avantages de l'habitat participatif tant pour le groupe d'habitants (lien social, partage d'une expérience commune, entraide, pratiques écoresponsables) que pour les collectivités territoriales (*proposer du foncier sur « des parcelles « difficiles » (par leurs tailles, leurs configurations et leurs contraintes...) que les opérateurs traditionnels ne savent valoriser dans leurs pratiques ordinaires* »<sup>130</sup>, d'aller vers une ville plus dense moins consommatrice d'espaces ...). Néanmoins, il sera tout aussi important d'explicitier les obstacles à surmonter pour réussir à mener à bien ces projets (montage juridique, financier, investissement temporel, personnel...).

---

<sup>126</sup> Habitat Participatif Ouest, Etude sur l'habitat participatif et solidaire, 2015, p.14.

<sup>127</sup> <http://regain-hq.org/>

<sup>128</sup> Zitouni, « Les collectivités territoriales et l'habitat participatif », dans Lerousseau, 2014, p.104.

<sup>129</sup> <http://regain-hq.org/>

<sup>130</sup> Livre blanc de l'habitat participatif, 2011, p.28.

## BIBLIOGRAPHIE

### Articles scientifiques et universitaire :

- Bacque M-H. et Carriou C., « La participation dans l'habitat, une question qui ne date pas d'hier », Métropolitiques, 2012
- Benassy H., « Comment habiter moins cher ? Le logement participatif, une nouvelle voie pour le logement abordable », mémoire de formation Université Lyon 3, 2012
- Biaux V., « Les architectes de l'habitat alternatif, entre militance et compétence », 2012
- Bresson S., « L'habitat participatif en France : une alternative sociale à la « crise » ? », 2016
- Brun B., « L'habitat participatif : une nouvelle façon de penser et de produire le logement », mémoire de formation IUAR Aix-en-Provence, 2016
- Carriou C. et D'orazio A., « « L'habitat participatif », quand les institutions militent », Socio-anthropologie, n°32, 2015
- Debarre A. et Steinmetz H., « L'invention de l'autopromotion à Strasbourg », Métropolitiques, 2012
- Devaux C., « De l'expérimentation à l'institutionnalisation : l'habitat participatif à un tournant ? », Métropolitiques, 2012
- Devaux C., « L'habitat participatif : vers la démocratisation de la production du logement ? », Lien social et Politiques, n°73, 2015
- Devaux C., « Habitat participatif et politiques de l'habitat : un mariage par intérêt ? », Revue française des affaires sociales, n°7, 2016
- Devaux C., « L'habitat participatif : de l'émergence d'une initiative habitante à son intégration dans l'action publique », Thèse pour l'obtention du doctorat Urbanisme, aménagement et politiques urbaines, 2013
- Lacroix B., « L'Utopie communautaire. Mai 68, l'histoire d'une révolte », PUF, 2006
- Lefèvre P., « L'habitat participatif – 40 ans d'habitat participatif en France », éditions Apogée, 2014
- Lerousseau N., « L'habitat coopératif », Collection l'Atelier des sciences économiques, Michel Houdiard Editeur, 2014
- Trideau A., « L'habitat groupé participatif ou comment vivre ensemble, chacun chez soi, une démarche difficile à concrétiser ? », mémoire de formation IAUR Rennes, 2014

### Littérature grise :

- Actes des Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif :
  - o Lyon, septembre 2006
  - o Toulouse, novembre 2007
  - o Bordeaux, octobre 2008
  - o Nantes, décembre 2009
  - o Strasbourg, novembre 2010
  - o Grenoble, novembre 2012
  - o Lille, juin 2014
  - o Marseille, juillet 2015
- Cahier des charges de l'appel à candidature d'un projet d'habitat groupé en autopromotion, Ville de Forcalquier, juillet 2013

- Charte d'orientation, Réseau national des collectivités en matière d'habitat participatif, 19 novembre 2010
- Charte parisienne pour le développement de l'habitat participatif, Mairie de Paris, 2012
- Engelhard A-L., Point X., SCI Diwan-Montreuil, « Construire pour soi-même et pour les autres », octobre 2009
- Etude de mise en valeur des enjeux relatifs à la question de l'habitat coopératif et des possibilités d'intervention pour la région PACA, Archimed JMG Conseil, 21 mai 2012
- Etude sur l'habitat participatif et solidaire, Habitat Participatif Ouest, Mars 2015
- Guide pratique « Accompagner les projets d'habitat coopératif et participatif », Devaux C. en collaboration avec la Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM et de l'Union sociale pour l'habitat, février 2011
- Guide pratique de l'autopromotion, Association Eco-Quartier Strasbourg, 2010
- « Habitat participatif et logement abordable », note problématique, Cerema – Direction territoriale Nord-Picardie, février 2015
- Livre Blanc de l'habitat participatif, ouvrage collectif, février 2011
- Mallette pédagogique de l'habitat participatif, association Regain, 2017
- Menez F., « L'habitat participatif : une solution pour le logement abordable ? », CETE de Lyon (rapport d'étude), HAL – archives ouvertes, mars 2013
- Plaquette institutionnelle de l'association Regain, 2016
- Programme Local de l'Habitat (PLH) :
  - o Grand Lyon, 2007/2013
  - o Ville de Paris, 2011/2016
  - o Communauté Urbaine de Lille, 2012/2018
- Rapport annuel n°22, « L'état du mal-logement en France », Fondation Abbé Pierre, 2017
- Réseau HLM pour l'habitat participatif, « La place et le rôle des organismes HLM dans l'habitat participatif », septembre 2016
- Statuts de l'association de type 1901 « Les Colibres », juillet 2012
- Synthèse de l'enquête nationale des projets d'habitat participatif réalisée du 23/11/11 au 14/08/12, travaux préparatoires au projet de loi ALUR, Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif, novembre 2014

#### Revues et articles de presse :

- Lelong C., « A Forcalquier, groupe d'habitants et mairie œuvrent ensemble pour un projet d'habitat participatif », Caisse des dépôts, juin 2017 (article en ligne)
- Roche T., « Désirs d'habiter et modèles économiques », L'individu créateur de ville – 36e Rencontre des agences d'urbanisme Métropole de Lyon, Hors-série n°55, décembre 2015

#### Textes de lois et délibérations :

- Amendement N°CE 197 présenté par Mme Linkenheld, rapporteure, Assemblée Nationale, 19 juillet 2013
- Délibération régionale n°13-757, « Innovation et Habitat Participatif », 28 juin 2013
- Loi n°2014-336 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, article 47
- Proposition de loi n°1990 du 29 octobre 2009, pour un tiers secteur de l'habitat participatif diversifié et écologique présentée à l'Assemblée Nationale par Mamere N., Cochet Y., De Rugy F.

### Documentaire :

- Bertineau J-M., « L'utopie de Pessac », Vie des Hauts production, France 3, 2011

### Sitographie :

- Cités Castors – Portail de documentation sur le mouvement d'auto-construction Castor [en ligne], <http://www.cites-castors.com/>
- Coordin'action Nationale de l'Habitat Participatif [en ligne], <http://www.habitatparticipatif.eu>
- Eco Habitat Groupé [en ligne], <http://www.ecohabitatgroupe.fr>
- Habitat participatif Les Colibres [en ligne], <https://lescolibres.jimdo.com>
- REGAIN. Habitat participative PACA – Coordination régionale [en ligne], <http://regain-hg.org/>

## **TABLE DES ILLUSTRATIONS**

- Figure 1 : Projet d'habitat participatif des Colibres en construction (p.10.)
- Figure 2 : HBM de La Savoienne, Chambéry (1907) (p.15.)
- Figure 3 : Cité des Castors de Pessac (p.17.)
- Figure 4 : Tableau comparatif des trois repères historiques du mouvement coopératif et participatif en France (p.19.)
- Figure 5 : Fonctionnement d'un projet en autopromotion (p.25.)
- Figure 6 : Fonctionnement d'une coopérative d'habitants (p.27.)
- Figure 7 : Fonctionnement d'une opération en locatif social participatif (p.29.)
- Figure 8 : Tableau récapitulatif des ateliers portant sur la mixité sociale de l'habitat participatif (p.34/35.)
- Figure 9 : Affiche du Grand Atelier à Rians (p.37.)
- Figure 10 : Exemples d'interventions d'accompagnement par Regain, selon le niveau de constitution du groupe d'habitants (p.40.)
- Figure 11 : Frise chronologique des rencontres organisées à l'échelle nationale en faveur de l'habitat participatif (p.48.)
- Figure 12 : Exemples de PLH ayant un volet consacré à l'habitat participatif dans leur programme d'actions (p.51/52.)
- Figure 13 : Fiche d'identité du projet des Colibres (p.58.)
- Figure 14 : Chronologie du projet d'habitat participatif des Colibres (p.59.)
- Figure 15 : Répartition des membres des Colibres par âge (p.60.)
- Figure 16 : Cône de vue sur le vieux village de Forcalquier depuis le site de projet (p.64.)
- Figure 17 : Plan masse du projet d'habitat participatif des Colibres (niveau R+1) (p.65.)
- Figure 18 : Tableau synthétique (non exhaustif) des statuts juridiques d'habitat participatif (p.66.)
- Figure 19 : Schéma récapitulatif des partenaires du projet des Colibres (p.72.)
- Figure 20 : Tableau récapitulatif des compétences mobilisées pour faire avancer le projet (p.73/74.)
- Figure 21 : La SCIA au cœur du montage financier du projet des Colibres (p.75.)
- Figure 22 : Banderole installée en face du projet (p.76.)

## TABLE DES ANNEXES

- Annexe 1 : Questionnaire d'enquête destiné aux membres des Colibres (p.85/86.)
- Annexe 2 : Fiche d'identité du projet des Colibres destinée de l'architecte du groupe des Colibres (p.87/89.)
- Annexe 3 : Loi n°2014-336 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, article 47 (p.90/99.)
- Annexe 4 : Délibération n°12-912 du 29 juin 2012 du Conseil Régional relative à l'adhésion au Réseau National des collectivités locales en matière d'habitat participatif (p.100/101.)
- Annexe 5 : Charte d'orientation du RNCHP (p.102/110.)
- Annexe 6 : Plaquette de présentation du projet des Colibres (p.111/112.)
- Annexe 7 : Statuts de l'association « Les Colibres » (p.113/117.)
- Annexe 8 : Cahier des charges de l'appel à candidature de projet d'habitat participatif de Forcalquier (p.118/132.)
- Annexe 9 : Délibération n°13-757 du 28 juin 2013 du Conseil Régional relative à l'habitat participatif (p.133/135.)

## **Annexe 1 : Questionnaire d'enquête destiné aux membres des Colibres**

Questionnaire Habitat participatif Les Colibres – Forcalquier (04)

Réalisé le : .../.../.....  
Nom de l'enquêté : .....

### **PARTIE 1 : POURQUOI SE LANCER DANS UN TEL PROJET ?**

**1) Quelles ont été les trois principales motivations qui vous ont poussé à participer à un projet d'habitat participatif ? (les lister par ordre de priorité)**

Motivation n°1 :

.....  
.....  
.....

Motivation n°2 :

.....  
.....  
.....

Motivation n°3 :

.....  
.....  
.....

Autres motivations (*préciser*) :

.....  
.....

**2) Votre projet repose-t-il sur des valeurs communes ? Lesquelles sont-elles ?**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**3) Pourquoi avoir choisi la commune de Forcalquier pour construire cet habitat partagé ?**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**4) Avant d'emménager au sein de l'habitat groupé, vous habitiez :**

Une maison individuelle     Un appartement     Autre :

**5) Dans quelle commune :**

.....

**6) Vous étiez :**

Propriétaire     Locataire

**PARTIE 2 : CONNAISSANCE DES EVOLUTIONS DU DISPOSITIF D'HABITAT PARTICIPATIF/GROUPE**

---

**7) Comment avez-vous connu ce mode d'habiter ? (cocher la/les bonne(s) mention(s))**

- Presse (journaux, magazines...)
- Télévision (reportages, journal télévisé ...)
- Radio
- Milieu associatif (préciser quelle association :.....)
- Entourage
- Autre (*préciser*) :.....

**8) Avez-vous une idée de grands mouvements historiques qui ont donné naissance à l'habitat participatif tel qu'on le connaît aujourd'hui ?**  Oui  Non

Si oui, préciser :

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**9) Connaissez-vous d'autres personnes qui participent à des projets d'habitat participatif/groupé ?**  Oui  Non

Si oui, dans quelle commune ?

.....  
.....

**10) Avez-vous connaissance d'un projet qui a échoué ?**  Oui  Non

Savez-vous pour quelles raisons ?

.....  
.....

**11) Quels sont selon vous les principaux éléments qui ont conditionné la réussite de votre projet ?**

.....  
.....

**12) Avez-vous mobilisé personnellement des compétences qui ont aidé à faire avancer le projet ?**

.....  
.....

**PARTIE 3 : PROFIL DE L'HABITANT**

---

**13) Sexe :**  Homme  Femme

**14) Age :** .....

**15) Situation :**

- Seul(e)
- En couple sans enfants
- En couple avec enfants (nombre, âge)

**16) Métier exercé :** (*si vous êtes retraité indiquer votre ancienne fonction*)

.....  
.....

**17) Commune de travail :** .....

**18) Etes-vous originaire :**

- Du département des Alpes-de-Haute-Provence :  Oui  Non
- De la région PACA :  Oui  Non
- Autre (*préciser*) : .....

## Annexe 2 : Fiche d'identité du projet des Colibres destinée à l'architecte du groupe des Colibres

### IDENTITE DU PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF

**1) Nom du groupe ou du projet :** .....

**2) Localisation :**  Centre-ville       Périphérie       Milieu rural

**3) Initiative du projet :**

Groupe d'habitants     Organisme HLM       Collectivité     Accompagnateur de groupe

Autre (*préciser*) : .....

**4) Structure porteuse du projet :**

Groupe d'habitants     Organisme HLM       Promoteur, aménageur

Autre (*préciser*) : .....

**5) Statut juridique du projet :**

.....  
.....  
.....  
.....

**6) Comment avez-vous trouvé le foncier pour réaliser ce projet ? Quels étaient vos critères ?**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**7) Nombre de logements :** .....

**8) Typologie des logements :** *indiquer le nombre de logements pour chaque typologie*

Studio	T1	T2	T3	T4	T5 et plus

**9) Niveau de performances environnementales :**

Passif       Bâtiment Basse Consommation       Energie positive

**10) Préciser les matériaux écologiques employés pour la conception du projet :**

.....  
.....  
.....  
.....

**11) Chronologie du projet :** *préciser les dates (année) pour chaque étape du projet*

Émergence de l'idée	Constitution finale du groupe	Acquisition foncière	Début des travaux	Fin des travaux	Emménagement des habitants



### COMPOSITION DU GROUPE

12) Indiquer le nombre de ménages total : .....

13) Pyramide des âges : *indiquer le nombre de personnes pour chaque tranche d'âge*

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

14) Comment le groupe d'habitants s'est-il constitué ?

.....  
.....  
.....

15) A l'origine, combien de ménages étaient partant ? Combien sont toujours présents à l'heure actuelle ?

.....  
.....  
.....

16) Statut d'occupation des ménages :

- Locataire : social ou privé (*entourer la bonne mention*)
- Propriétaire : privé ou accession sociale (*entourer la bonne mention*)

17) Mixité sociale : *indiquer le nombre de logements pour chaque catégorie*

Locatif social	Accession sociale

18) Lors de l'élaboration du projet, comment étaient prises les décisions ? (majorité, unanimité...)

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

19) Quelles règles de fonctionnement vous êtes-vous fixées pour arriver à vivre ensemble ? Sous quelle(s) forme(s) (règlement, charte...) ?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

20) Quelle a été/sera la participation des habitants au projet :

- A la conception : ▫ Autogestion
- A la construction : ▫ Auto-construction
- A la gestion : ▫ Autogestion
- Consultation auprès de professionnels
- Délégation à une maîtrise d'ouvrage
- Syndic professionnel

**21) Quels sont les espaces communs de votre projet ? Comment ont-ils été décidés ?**

.....  
.....  
.....

**22) Quel est le pourcentage d'espaces communs de la superficie totale du projet ?**

.....

**23) Comment s'organisera la gestion des espaces communs (entretien, gestion financière) ?**

.....  
.....  
.....

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

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

.....  
.....  
.....

**ROLE DES ACTEURS DANS LES PROJETS D'HABITAT PARTICIPATIF**

---

**26) Quels acteurs vous ont soutenu dans la mise en œuvre de ce projet ?**

- Collectivité       Association       Assistance à maîtrise d'ouvrage       Bailleur  
 Autre (*préciser*) : .....

**27) Quel a été le regard de la commune de Forcalquier par rapport à cette nouvelle démarche initiée sur la commune ? A-t-elle manifesté un soutien ou exprimé des craintes ?**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**28) L'organisme bancaire a-t-il présenté des frilosités à la présentation de votre projet ?**

.....  
.....  
.....

**29) Vous êtes-vous fait accompagner par une structure associative ?**  Oui       Non

Si oui, laquelle et détailler son rôle :

.....  
.....  
.....

**30) Quelle a été la réaction des voisins à l'annonce de votre projet ?**

**Annexe 3 : Loi n°2014-336 du 24 mars 2014 pour  
l'accès au logement et un urbanisme rénové, article 47**

<b>LOI ALUR sur l'habitat participatif</b>
--

**Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové**

**TITRE Ier : FAVORISER L'ACCÈS DE TOUS À UN LOGEMENT DIGNE ET ABORDABLE**

**Chapitre VI : Créer de nouvelles formes d'accès au logement par l'habitat participatif**

**Article 47**

Au début du livre II du code de la construction et de l'habitation, il est ajouté un titre préliminaire ainsi rédigé :

**« TITRE PRÉLIMINAIRE - LES SOCIÉTÉS D'HABITAT PARTICIPATIF**

« **Art. L. 200-1.**-L'habitat participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis.

« En partenariat avec les différents acteurs agissant en faveur de l'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé et dans le respect des politiques menées aux niveaux national et local, l'habitat participatif favorise la construction et la mise à disposition de logements, ainsi que la mise en valeur d'espaces collectifs dans une logique de partage et de solidarité entre habitants.

« **Art. L. 200-2.**-Sans préjudice des autres formes juridiques prévues par la loi, les sociétés d'habitat participatif peuvent se constituer sous la forme de coopératives d'habitants ou de sociétés d'attribution et d'autopromotion, définies aux chapitres Ier et II du présent titre.

« **Art. L. 200-3.**-Les personnes souhaitant s'engager dans cette démarche peuvent s'associer en sociétés d'habitat participatif, sous réserve, lorsqu'elles se constituent sous la forme de coopératives d'habitants ou de sociétés d'attribution et d'autopromotion, que les éventuelles personnes morales qui y adhèrent ne détiennent pas plus de 30 % du capital social ou des droits de vote.

« **Art. L. 200-4.**-Lorsque, par dérogation aux articles L. 201-2 et L. 202-2, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 ou un organisme agréé mentionné à l'article L. 365-2 ou L. 365-4 détient un droit de jouissance sur un ou plusieurs logements, ce nombre est fixé à proportion de sa participation dans le capital de la société.

« **Art. L. 200-5.**-Par dérogation à l'article 1857 du code civil, les associés des sociétés régies par le présent titre et constituées sous la forme de société civile ne répondent des dettes sociales à l'égard des tiers qu'à concurrence de leurs apports.

« **Art. L. 200-6.**-La décision régulièrement prise par toute société, quelle qu'en soit la forme, de modifier ses statuts pour les adapter au présent titre n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.

« **Art. L. 200-7.**-Chaque société d'habitat participatif limite son objet à des opérations de construction ou de gestion comprises dans un même programme, comportant une ou plusieurs tranches, d'un même ensemble immobilier.

« **Art. L. 200-8.**-Les sociétés d'habitat participatif peuvent développer des activités et offrir des services à leurs associés et, à titre accessoire, à des tiers non associés, selon des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces opérations font l'objet d'une comptabilité séparée.

« **Art. L. 200-9.**-Avant tout commencement de travaux de construction, l'assemblée générale de toute société régie par le présent titre ayant pour objet la construction d'un immeuble doit en approuver les conditions techniques et financières d'exécution et fixer les bases selon lesquelles les différents éléments composant le prix de revient global sont répartis entre les locaux à édifier, afin de déterminer le prix de chacun d'eux. Chaque société doit également justifier, avant tout commencement de travaux de construction, d'une garantie permettant de disposer des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble, dont la nature et les modalités sont définies par décret en Conseil d'Etat.

« **Art. L. 200-10.**-L'assemblée générale des associés adopte une charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble, notamment les règles d'utilisation des lieux de vie collective mentionnés au 4° de l'article L. 201-2 et au 3° de l'article L. 202-2.

« Avant l'entrée dans les lieux, les locataires n'ayant pas la qualité d'associé signent cette charte, qui est annexée à leur contrat de bail.

« Il est remis au futur locataire à qui est faite la proposition d'attribution d'un logement locatif social relevant d'une société d'habitat participatif la copie des statuts de la société ainsi que tout document que celle-ci a souhaité annexer à ces statuts et qui porte sur la participation des futurs habitants et sociétaires à la vie de la société d'habitat participatif. Le refus ou le défaut d'attestation de transmission de ce document vaut refus par le futur locataire de la proposition d'attribution du logement. Les conditions particulières du bail signé ultérieurement par le locataire sont annexées aux documents susmentionnés.

« **Art. L. 200-11.**-Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent titre.

## « CHAPITRE 1er - LES COOPERATIVES D'HABITANTS

« **Art. L. 201-1.**-Les sociétés coopératives d'habitants sont des sociétés à capital variable régies, sous réserve des dispositions du présent chapitre, par le chapitre 1er du titre III du livre II du code de commerce et par les titres 1er, II, II ter, III et IV de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération. Elles peuvent être valablement constituées sous les différentes formes prévues par la loi.

« **Art. L. 201-2.**-Elles ont pour objet de fournir à leurs associés personnes physiques la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de leur vie collective dans les conditions prévues au présent article. Pour cela elles peuvent :

« 1° Acquérir un ou plusieurs terrains ou des droits réels permettant de construire ;

« 2° Construire ou acquérir des immeubles à usage principal d'habitation destinés à leurs associés ;

« 3° Attribuer la jouissance de ces logements à leurs associés personnes physiques au moyen du contrat coopératif mentionné à l'article L. 201-8 ;

« 4° Gérer, entretenir et améliorer les immeubles mentionnés au 2° du présent article ;

« 5° Entretien et animer des lieux de vie collective ;

« 6° Offrir des services à leurs associés et, à titre accessoire, à des tiers non associés.

« Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions dans lesquelles il peut être dérogé à l'obligation d'établir sa résidence principale dans l'immeuble de la société coopérative régie par l'article L. 201-1.

« **Art. L. 201-3.**-Les statuts peuvent prévoir que la coopérative d'habitants admette des tiers non associés à bénéficier des services mentionnés au 6° de l'article L. 201-2, selon des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces opérations font l'objet d'une comptabilité spéciale permettant de connaître le résultat de cette activité.

« Le chiffre d'affaires correspondant ne peut excéder un pourcentage du capital social ou du chiffre d'affaires de la société, déterminé par décret en Conseil d'Etat.

« **Art. L. 201-4.**-Les statuts prévoient que les parts sociales ne peuvent être cédées ou remboursées avant l'attribution en jouissance des logements. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions permettant de déroger à ce délai.

« **Art. L. 201-5.-I.** — Le prix maximal de cession des parts sociales des sociétés coopératives est limité au montant nominal de ces parts sociales, augmenté d'une majoration qui, dans la limite d'un plafond prévu par les statuts, tient compte de l'indice de référence des loyers.

« Toute cession de parts sociales intervenue en violation d'une telle clause est nulle.

« Un associé coopérateur peut se retirer de la société après autorisation de l'assemblée générale des associés.

« Toutefois, si l'associé cédant ses parts ou se retirant présente un nouvel associé, cette autorisation ne peut être refusée que pour un motif sérieux et légitime. L'assemblée générale n'est pas tenue d'accepter comme associé la personne proposée par l'associé cédant ses parts ou se retirant et peut accepter le retrait ou la cession en agréant une autre personne, sans avoir à motiver sa décision. En cas de refus injustifié, le retrait ou la cession peut être autorisé par le juge, saisi dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus.

« **II.** — Le prix maximal de remboursement des parts sociales des sociétés coopératives, en cas de retrait, est limité au montant nominal de ces parts sociales, augmenté d'une majoration dont le plafond est prévu dans les statuts. Ce plafond ne peut pas excéder l'évolution de l'indice de référence des loyers. Ce montant ne peut excéder le prix maximal de cession des parts sociales défini au premier alinéa du I du présent article.

« III. — L'exclusion d'un associé ne peut être prononcée par l'assemblée générale que pour un motif sérieux et légitime. Le prix maximal de remboursement des parts sociales de l'associé exclu est limité au montant nominal de ces parts sociales, augmenté d'une majoration qui, dans la limite d'un plafond prévu par les statuts, correspond à l'évolution de l'indice de référence des loyers. L'associé exclu dispose d'un recours devant le juge, saisi dans le délai d'un mois à compter du jour où il a reçu notification de cette décision.

« IV. — L'associé démissionnaire, exclu ou qui cède ses parts sociales ne supporte pas la quote-part des pertes afférentes aux amortissements de l'ensemble immobilier.

« Les sommes versées par l'associé démissionnaire ou l'associé exclu au titre de la libération de ses parts sociales sont remboursées à cet associé, après déduction des charges et frais occasionnés à la société par la démission ou l'exclusion de l'associé. L'appréciation du montant de ces charges et frais peut faire l'objet d'une évaluation forfaitaire faite par les statuts dans les limites fixées par décret en Conseil d'Etat.

« **Art. L. 201-6.**-La société coopérative d'habitants constitue des provisions pour gros travaux d'entretien et de réparation, pour vacance des logements et pour impayés de la redevance, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

« **Art. L. 201-7.**-Les associés sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun. Un règlement est adopté par l'assemblée générale des associés avant toute entrée dans les lieux et prévoit notamment les modalités de répartition de ces charges entre les associés. Ce règlement est annexé au contrat coopératif prévu à l'article L. 201-8.

« **Art. L. 201-8.**-Un contrat coopératif est conclu entre la société coopérative d'habitants et chaque associé coopérateur avant l'entrée en jouissance de ce dernier. Ce contrat confère à l'associé coopérateur un droit de jouissance sur un logement et mentionne, notamment :

« 1° La désignation et la description du logement dont l'associé coopérateur a la jouissance et des espaces destinés à un usage commun des associés coopérateurs ;

« 2° Les modalités d'utilisation des espaces mentionnés au 1° ;

« 3° La date d'entrée en jouissance ;

« 4° L'absence de maintien de plein droit dans les lieux prévue à l'article L. 201-9 ;

« 5° Une estimation du montant de la quote-part des charges mentionnées à l'article L. 201-7 que l'associé coopérateur doit acquitter pour la première année d'exécution du contrat ;

« 6° Le montant de la redevance mise à la charge de l'associé coopérateur, sa périodicité et, le cas échéant, ses modalités de révision. Le contrat coopératif précise à ce titre :

« a) La valeur de la partie de la redevance correspondant à la jouissance du logement, appelée fraction locative ;

« b) La valeur de la partie de la redevance correspondant à l'acquisition de parts sociales, appelée fraction acquisitive.

« Lorsque le contrat coopératif est signé avant l'entrée en jouissance, aucun versement ne peut être exigé au titre de la redevance dès lors que la jouissance n'est pas effective.

« **Art. L. 201-9-I.** — En cas de décès d'un associé coopérateur, ses héritiers ou légataires disposent d'un délai de deux ans pour signer un contrat coopératif.

« II. — La perte de la qualité d'associé coopérateur pour quelque cause que ce soit entraîne la cessation du contrat coopératif mentionné à l'article L. 201-8 et emporte de plein droit la perte du droit de jouissance.

« Art. L. 201-10.-La société coopérative d'habitants fait procéder périodiquement, sous le nom de révision coopérative, à l'examen de sa situation technique et financière et de sa gestion, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

« Art. L. 201-11.-Par dérogation à l'article 19 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 précitée, en cas de dissolution, l'actif net subsistant après extinction du passif et remboursement du capital effectivement versé sous réserve de l'application des articles 16 et 18 de la même loi est dévolu par décision de l'assemblée générale à d'autres coopératives d'habitants régies par le présent code, ou à une union les fédérant ou à tout organisme d'intérêt général destiné à aider à leur financement initial ou à garantir l'achèvement de la production de logement.

« Art. L. 201-12.-Les deux derniers alinéas de l'article 16, l'article 17 et le deuxième alinéa de l'article 18 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 précitée ne sont pas applicables aux sociétés régies par le présent chapitre.

« Art. L. 201-13.-Des parts sociales en industrie, correspondant à un apport travail, peuvent être souscrites par les coopérateurs lors de la phase de construction ou de rénovation du projet immobilier ou lors de travaux de réhabilitation du bâti, sous réserve notamment d'un encadrement technique adapté et d'un nombre d'heures minimal. Le nombre d'heures constitutif de ces parts sociales en industrie est fixé en assemblée générale par vote unanime des coopérateurs. Ces parts doivent être intégralement libérées avant la fin desdits travaux et sont plafonnées au montant de l'apport initial demandé aux coopérateurs. Elles concourent à la formation du capital social et sont alors cessibles ou remboursables après un délai de deux ans à compter de la libération totale des parts, déduction faite d'un montant, réparti, correspondant aux coûts spécifiques engendrés par cet apport travail.

« Un décret en Conseil d'Etat définit l'apport travail, ses conditions d'application et le nombre minimal d'heures.

## « CHAPITRE II « LES SOCIETES D'ATTRIBUTION ET D'AUTOPROMOTION

« Art. L. 202-1.-Les sociétés d'attribution et d'autopromotion sont des sociétés à capital variable régies, sous réserve du présent chapitre, par le chapitre Ier du titre III du livre II du code de commerce. Elles peuvent être valablement constituées sous les différentes formes prévues par la loi.

« Art. L. 202-2.-Elles ont pour objet d'attribuer aux associés personnes physiques la propriété ou la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et d'entretenir et animer les lieux de vie collective qui y sont attachés. Pour cela, elles peuvent :

« 1° Acquérir un ou plusieurs terrains ou des droits réels permettant de construire ;

« 2° Acquérir ou construire des immeubles à usage d'habitation en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance à titre de résidence principale ;

« 3° Gérer, entretenir et améliorer les immeubles leur appartenant ainsi que les lieux de vie collective qu'ils comportent ;

« 4° Offrir des services à leurs associés et, à titre accessoire, à des tiers non associés, selon les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces opérations font l'objet d'une comptabilité séparée.

« Le chiffre d'affaires correspondant ne peut excéder un pourcentage du capital social ou du chiffre d'affaires de la société, déterminé par décret en Conseil d'Etat.

« Dès la constitution de la société, les statuts optent pour l'attribution des logements en jouissance ou en propriété.

« Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions dans lesquelles il peut être dérogé à l'obligation d'établir sa résidence principale dans l'immeuble de la société régie par l'article L. 202-1.

« **Art. L. 202-3.**-Un état descriptif de division annexé aux statuts délimite les lots et diverses parties de l'immeuble en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont à usage privatif. S'il y a lieu, il fixe la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot. Les statuts divisent les droits composant le capital social en groupes et affectent à chacun d'eux l'un des lots définis par l'état descriptif de division pour être attribué au titulaire du groupe considéré.

« En cas d'attribution en propriété, un règlement précise la destination des parties réservées à l'usage privatif des associés et, s'il y a lieu, celle des parties communes affectées à l'usage de tous les associés ou de plusieurs d'entre eux.

« Si l'attribution en propriété d'une ou plusieurs fractions de l'immeuble emporte l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le règlement est établi en conformité avec cette loi et est annexé aux statuts de la société.

« En cas d'attribution en jouissance, un règlement en jouissance délimite les diverses parties de l'immeuble, en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont à usage privatif. Il précise la destination des parties destinées à un usage privatif et, s'il y a lieu, celle des parties communes affectées à l'usage de tous les associés ou de plusieurs d'entre eux. Ce règlement en jouissance est annexé aux statuts.

« L'état descriptif de division, les règlements mentionnés au présent article et les dispositions corrélatives des statuts sont adoptés avant tout commencement des travaux de construction.

« **Art. L. 202-4.**-Les associés sont tenus de répondre aux appels de fonds nécessités par la construction de l'immeuble, en proportion de leurs droits dans le capital.

« **Art. L. 202-5.**-L'associé qui ne satisfait pas aux obligations auxquelles il est tenu envers la société en vertu de l'article L. 202-4 ne peut prétendre ni à entrer en jouissance de la fraction de l'immeuble à laquelle il a vocation, ni à se maintenir dans cette jouissance, ni à obtenir l'attribution en propriété de ladite fraction.

« Les droits sociaux appartenant à l'associé défaillant peuvent, un mois après une sommation de payer restée sans effet, être mis en vente publique, sur autorisation de l'assemblée générale prise à la majorité des deux tiers des droits sociaux et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Nonobstant toute disposition contraire des statuts, les parts ou actions détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en



vente est à l'ordre du jour de l'assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

« La mise en vente publique est notifiée à l'associé défaillant et publiée dans un des journaux d'annonces légales du lieu du siège social. Si l'associé est titulaire de plusieurs groupes de droits sociaux donnant vocation à des parties différentes de l'immeuble, chacun de ces groupes peut être mis en vente séparément.

« La vente a lieu pour le compte et aux risques de l'associé défaillant, qui est tenu, vis-à-vis de la société, des appels de fonds mis en recouvrement antérieurement à la vente. Les sommes produites par l'adjudication sont affectées par privilège au paiement des sommes dont cet associé est redevable à la société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant. Si des nantissements ont été constitués sur les parts ou actions vendues en application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société, ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

« **Art. L. 202-6.**-Les droits des associés dans le capital social doivent être proportionnels à la valeur des biens auxquels ils ont vocation par rapport à la valeur de l'ensemble, lesdites valeurs résultant de la consistance, de la superficie, de la situation et des possibilités d'utilisation des biens appréciées au jour de l'affectation à des groupes de droits sociaux déterminés.

« **Art. L. 202-7.**-Les associés sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs, en fonction de l'utilité relative que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot mentionné à l'article L. 202-3.

« Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes et des espaces communs, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots. Ces valeurs résultent de la consistance, de la superficie et de la situation des lots.

« Le règlement de copropriété ou le règlement en jouissance prévus à l'article L. 202-3 fixent la quote-part qui incombe à chaque lot dans chacune des catégories de charges ; à défaut, ils indiquent les bases selon lesquelles la répartition est faite pour une ou plusieurs catégories de charges.

« L'article L. 202-5 est applicable à l'exécution par les associés des obligations dont ils sont tenus envers la société en application du présent article.

« Un associé peut demander au juge la révision, pour l'avenir, de la répartition des charges visées au présent article si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart ou si la part correspondant à un autre lot est inférieure de plus d'un quart, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme au premier alinéa du présent article. Si l'action est reconnue fondée, le juge procède à la nouvelle répartition.

« Pour les décisions concernant la gestion ou l'entretien de l'immeuble, les associés votent en disposant d'un nombre de voix proportionnel à leur participation dans les dépenses qu'entraîne l'exécution de la décision, nonobstant toute disposition contraire. En outre, lorsque le règlement de copropriété ou en jouissance prévu à l'article L. 202-3 met à la charge de certains associés seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, seuls ces associés prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote en disposant d'un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

« L'assemblée générale des associés adopte une charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble, et notamment les règles d'utilisation des lieux de vie collective mentionnés au 3° de l'article L. 202-2.

« Avant l'entrée dans les lieux, les locataires n'ayant pas la qualité d'associé signent cette charte, qui est annexée à leur contrat de bail.

« **Art. L. 202-8.**-Chaque associé dispose d'un nombre de voix qui est ainsi déterminé dans les statuts :

« 1° Soit chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il détient dans le capital social ;

« 2° Soit chaque associé dispose d'une voix.

« **Art. L. 202-9-I.** — Lorsque les statuts de la société prévoient des attributions en jouissance, nonobstant toute clause contraire des statuts, un associé peut se retirer d'une société d'attribution et d'autopromotion après autorisation de l'assemblée générale des associés.

« Toutefois, si l'associé démissionnaire présente un nouvel associé solvable et acceptant, cette autorisation ne peut être refusée que pour un motif sérieux et légitime. L'assemblée générale n'est pas tenue d'accepter comme associé la personne proposée par le démissionnaire et peut accepter sa démission en agréant une autre personne, sans avoir à motiver sa décision. En cas de refus injustifié de la démission, celle-ci peut être autorisée par le juge, saisi dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus.

« Le retrait d'un associé n'entraîne pas l'annulation de ses parts ou actions.

« **II.** — Lorsque les statuts de la société prévoient des attributions en propriété, un associé peut se retirer de la société dès qu'une assemblée générale ordinaire a constaté l'achèvement de l'immeuble et sa conformité aux énonciations de l'état descriptif et a adopté les comptes définitifs de l'opération de construction. A défaut de vote de l'assemblée générale, tout associé peut demander au juge de procéder aux constatations et décisions susmentionnées.

« Le retrait est constaté par acte authentique signé par l'associé qui se retire et un représentant de l'organe de gestion ou, en cas de refus de ce dernier, par ordonnance rendue en référé.

« Le retrait entraîne de plein droit l'annulation des parts ou actions correspondant aux lots attribués en propriété et la réduction corrélative du capital social. L'organe de gestion constate la réduction du capital et apporte aux statuts les modifications nécessaires.

« Le troisième alinéa du présent II demeure applicable après dissolution de la société. Les pouvoirs dévolus par ce même alinéa à l'organe de gestion sont alors exercés par le ou les liquidateurs.

« **III.** — Pour l'application du présent article, tout associé est réputé avoir fait élection de domicile en l'immeuble social, à moins qu'il n'ait notifié à la société une autre élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble.

« Sauf l'effet des sûretés réelles dont ils seraient bénéficiaires, les créanciers de la société ne peuvent exercer leurs droits contre un ancien associé attributaire par voie de retrait ou de partage, ou à l'encontre de ses ayants cause, qu'après discussion préalable des biens restant appartenir à la société.

« **IV.** — L'exclusion d'un associé ne peut être prononcée par l'assemblée générale que pour un motif sérieux et légitime. L'associé exclu dispose d'un recours devant le juge dans le délai d'un mois à compter du jour où il a reçu notification de cette décision. Le jugement est exécutoire par provision. Le présent alinéa n'est pas applicable dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 202-5.

« Les sommes versées par l'associé démissionnaire ou l'associé exclu, tant au titre de la libération de ses parts sociales ou actions qu'au titre du contrat de vente de l'immeuble à construire si ce contrat a été passé, sont remboursées à cet associé, après déduction des charges et frais occasionnés à la société par la démission ou l'exclusion de l'associé. L'appréciation du montant de ces charges et frais peut faire l'objet d'une évaluation forfaitaire faite par les statuts, dans les limites fixées par décret en Conseil d'Etat.

« **Art. L. 202-10.**-La dissolution de la société peut, nonobstant toute disposition contraire des statuts, et même si ceux-ci prévoient des attributions en jouissance, être décidée par l'assemblée générale statuant à la double majorité des deux tiers des associés et des deux tiers des voix.

« L'assemblée générale désigne un ou plusieurs liquidateurs chargés de gérer la société pendant la période de liquidation et de procéder au partage.

« Ce partage ne peut intervenir qu'après décision définitive sur les comptes de l'opération de construction dans les conditions prévues au sixième alinéa du présent article. Il doit comporter des attributions de fractions d'immeubles et une répartition du passif conformes aux dispositions statutaires et à l'état descriptif de division.

« Dans le cas où la succession d'un associé n'est pas encore liquidée, les droits et les charges propres au défunt sont attribués indivisément au nom de ses ayants droit et cette attribution n'entraîne pas, de leur part, acceptation de la succession ou de la donation.

« Les associés qui n'ont pas satisfait aux obligations auxquelles ils sont tenus envers la société ne peuvent, conformément à l'article L. 202-5, prétendre à aucune attribution tant qu'ils ne se sont pas acquittés de leurs obligations. Dans ce cas, le partage est limité aux associés dont la situation est régulière.

« Le liquidateur fait établir le projet de partage en la forme authentique. Les associés sont invités, au besoin par sommation du liquidateur, à prendre connaissance du projet de partage et à l'approuver ou à le contester en la forme authentique.

« Les associés qui contestent alors le partage disposent d'un délai de quinze jours pour assigner le liquidateur en rectification devant le tribunal compétent. Les attributions devenues définitives sont opposables aux associés non présents ou représentés, absents ou incapables.

« La publication au fichier immobilier est faite à la diligence du liquidateur.

« **Art. L. 202-11.**-La société peut donner caution pour la garantie des emprunts contractés par les associés, pour leur permettre de satisfaire aux appels de fonds de la société nécessaires à la réalisation de l'objet social, et par les cessionnaires des parts sociales, pour leur permettre de payer leur prix de cession, mais seulement à concurrence des appels de fonds déjà réglés à la société, et, s'il y a lieu, de payer les appels de fonds qui restent encore à régler.

« La caution hypothécaire doit être autorisée par les statuts, avec stipulation que l'engagement de la société est strictement limité aux parties divisées et indivises de l'immeuble social auxquelles le bénéficiaire du crédit aura vocation en propriété, à l'issue d'un retrait ou d'une dissolution.

« La saisie du gage vaut retrait de l'associé titulaire des droits sociaux correspondant aux biens saisis et ne peut être effectuée que lorsque sont réunies les conditions auxquelles un tel retrait est subordonné.

« Dans les sociétés ne prévoyant que des attributions en jouissance, la société peut, dans les conditions précitées, se porter caution hypothécaire des associés. La saisie ne peut intervenir que si aucun cessionnaire n'a pu être trouvé, à l'amiable ou, le cas échéant, après réalisation du nantissement des parts sociales. Elle vaut retrait de l'associé titulaire des droits sociaux correspondant aux biens saisis et ne peut être effectuée que lorsque sont réunies les conditions auxquelles un tel retrait est subordonné.

« Les conditions de mise en œuvre du présent article sont définies par décret en Conseil d'Etat. »

**Annexe 4 :** Délibération n°12-912 du 29 juin 2012 du Conseil Régional relative à l'adhésion au Réseau National des collectivités locales en matière d'habitat participatif

Région



Provence-Alpes-Côte d'Azur

## **DELIBERATION N° 12-912**

29 JUIN 2012

HABITAT - URBANISME

Réseau National des collectivités locales en matière d'habitat participatif  
Adhésion

- VU le Code général des collectivités territoriales ;**
- VU la délibération n° 10-406 du 29 avril 2010 du Conseil régional portant délégation d'attributions du Conseil régional à la Commission permanente ;**
- VU la délibération n°04-119 du 17 décembre 2004 du Conseil régional relative à l'élaboration d'une stratégie régionale en matière de planification urbaine, de foncier et d'habitat ;**
- VU l'avis de la commission "Aménagement et développement des territoires et du massif, foncier, habitat et logement" réunie le 25 juin 2012 ;**
- La Commission permanente du Conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur réunie le 29 Juin 2012.**

### **CONSIDERANT**

- que la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur conduit depuis plusieurs années une politique volontariste en matière d'habitat ;

certifié transmis au représentant de l'Etat le 09 juillet 2012

- que les enjeux liés à l'habitat participatif nécessitent une action régionale alliant l'amélioration des connaissances et des actions de pédagogie sur les territoires ;

- que le réseau national des collectivités pour l'habitat participatif a été créé en 2010 afin de réunir les collectivités (communes, intercommunalités, régions...), souvent sollicitées par des initiatives citoyennes en la matière, et souhaitant mutualiser leurs expériences sur le sujet. Ce réseau constitue à la fois : une plateforme d'échanges d'expériences, un outil opérationnel et engagé pour faire de l'habitat participatif une composante des politiques publiques, mais aussi un levier de lobbying ;

- que la structuration d'un réseau de partenaires et de structures d'appui doit permettre à la Région d'envisager et de proposer des réponses innovantes et l'échange de bonnes pratiques pour l'habitat participatif ;

### **DECIDE**

- d'adhérer au Réseau national des collectivités locales en matière d'habitat participatif ;

- d'approuver la charte du réseau national des collectivités en matière d'habitat participatif dont un exemplaire est joint en annexe à la présente délibération ;

- d'autoriser le Président du Conseil régional à la signer.

Le Président,

Signé Michel VAUZELLE

## **Annexe 5 : Charte d'orientation du RNCHP**

Les Villes,  
Communautés d'agglomération,  
Communautés urbaines,  
Conseils régionaux  
fédérés au sein du

### **Réseau national des collectivités en matière d'habitat participatif**

créé le 19 novembre 2010,  
à Strasbourg (F) – Parlement Européen

---

Officialisent leur engagement  
avec la signature de la

# **CHARTÉ D'ORIENTATION**

---

à Grenoble,  
le 24 novembre 2011

## Préambule

Le réseau national de coopération des collectivités en matière d'habitat participatif a été créé dans l'objectif de réunir l'ensemble des collectivités françaises, souvent sollicitées par des initiatives citoyennes en la matière, et souhaitant s'investir et mutualiser leurs expériences sur le sujet.

Ce réseau, initié par la Ville et Communauté urbaine de Strasbourg, a été créé par onze collectivités<sup>1</sup>, le 19 novembre 2010, au Parlement Européen, durant le forum des éco-quartiers et les rencontres nationales de l'habitat participatif.

Ce réseau constitue à la fois : une plateforme active d'échanges d'expériences, un outil opérationnel, prospectif et engagé pour faire de l'habitat participatif une composante des politiques publiques, mais aussi un levier de lobbying. Il s'inscrit dans une démarche d'ouverture vers l'ensemble des acteurs institutionnels ou privés investis sur la question, en particulier en direction des mouvements associatifs engagés.

L'habitat participatif (éléments de définition)<sup>2</sup> :

- L'habitat participatif est une alternative, dans la conception et/ou dans la gestion, aux pratiques ordinaires de la promotion privée et du logement social ;
- il se caractérise par une dimension participative et citoyenne par l'association des habitants à la définition collective de leur habitat. L'ouverture, souvent marquée, de ces pratiques sociales sur la ville contribue à la fabrication de la ville au sens large ;
- il témoigne de la nécessité d'un lien social renouvelé, d'apport de mixité dans la ville, tant interculturelle qu'intergénérationnelle ;
- il peut se décliner selon un large éventail de formes allant de la copropriété classique à l'habitat coopératif non spéculatif ;
- il revêt un enjeu de mutualisation des coûts et des espaces (foncier, construction, consommations...) ;
- il concourt à l'insertion d'enjeux d'économie sociale et d'activités économiques (mixité fonctionnelle) ;
- il sort du cadre ou du schéma de l'habitat individuel et lié à un programme prédéfini de façon à favoriser l'expérimentation et l'inventivité dans les modes d'habiter ;
- il apporte une réelle valeur ajoutée à la maîtrise d'usage qui fait partie intégrante de la démarche et de l'objectif de qualité et de durabilité du logement ;
- il peut porter ou se caractériser par des valeurs écologiques et sociales plus ou moins marquées qui se traduisent dans les choix de construction et de programmation de l'opération.

---

<sup>1</sup> Communauté urbaine d'Arras, Ville de Besançon, Conseil Général de Meurthe et Moselle, Ville de Lille, Ville de Montreuil, Ville de Nanterre, Ville de Paris, Ville de Saint-Denis (93), Ville et Communauté urbaine de Strasbourg, Ville de Toulouse et de Ville de Vandoeuvre-les-Nancy.

<sup>2</sup> Essai de « définition » de l'habitat participatif visant à identifier les principales lignes caractéristiques et communes de ce type de démarche. L'objectif visait à s'entendre sur une base du concept pour faciliter le travail de formalisation de la Charte. Cette définition ne prétend pas traduire l'exhaustivité du concept d'habitat participatif et ne doit donc pas être entendue comme « officielle ».



## **Un réseau actif d'échanges d'expériences**

Avant toute chose, le réseau vise à faire vivre le débat de manière active entre grandes catégories d'acteurs investis sur le sujet.

Ouvert sur les réseaux associatifs locaux existants, eux-mêmes engagés aujourd'hui dans une démarche de rapprochement national, le réseau vise à fédérer dans un premier temps les collectivités désireuses de s'investir sur la thématique.

Le réseau a donc pour ambition de créer les conditions nécessaires pour :

- diffuser les connaissances existantes ;
- partager les pratiques expérimentées ;
- mutualiser les expertises pour réinterroger nos pratiques et politiques ;
- questionner les modèles existants, tant « historiques » que plus récents.

En parallèle, pour optimiser la coopération entre collectivités le réseau veillera à organiser :

- la capitalisation et la mutualisation concrètes des expériences ;
- le partage des outils respectifs ;
- la diffusion de cette matière en direction des collectivités intéressées ;
- la communication des résultats des études et des échanges menés dans son cadre.

## **Un outil opérationnel**

Au-delà du partage d'expériences, le réseau œuvrera à établir des solutions opérationnelles permettant de faciliter l'émergence concrète de projets d'habitats participatifs en :

- s'interrogeant sur la légitimité et la nature du soutien à apporter à ces initiatives : en étudiant par exemple quels niveaux d'aides publiques apporter selon les contextes et les types de projets (besoins locaux, actions publiques....) ;
- recherchant des solutions et montages opérationnels et reproductibles facilitant une meilleure généralisation et stabilité des projets, notamment en identifiant les freins et les vides juridiques existants ;
- mesurant l'intérêt de ces démarches par rapport aux baisses de coût de sortie des logements. Une telle évaluation nécessitera de s'interroger sur la prise en compte de la qualité et de la valeur d'usage des logements ainsi produits.

Pour ce faire, les partenaires s'engagent à mutualiser les études, notamment juridiques déjà produites ou en cours, tout en étudiant l'opportunité de monter conjointement des études complémentaires permettant de répondre aux interrogations transversales ou largement partagées par les membres du réseau.

## Une démarche ouverte

Le réseau souhaite demeurer une structure ouverte, tout en veillant à conserver un périmètre et donc une organisation opérationnels. Cette ouverture se traduira à plusieurs niveaux :

- en priorité en direction des collectivités intéressées pour rejoindre la dynamique et autour desquelles se construira le réseau ;
- en direction d'autres acteurs institutionnels ou issus de la recherche désireux de participer aux réflexions engagées (bailleurs, CAUE, chercheurs, universitaires,...) ;
- vers le tissu associatif investi sur la thématique, en privilégiant dans ses échanges, l'ouverture vers le réseau national associatif actuellement en préfiguration. Cette priorisation n'exclut en rien la possibilité d'échanger avec des acteurs associatifs plus locaux ou régionaux.

L'objectif d'une priorisation d'échanges du réseau national des collectivités, vers le « réseau national » associatif vise avant tout à :

- faciliter l'identification et l'échange avec un interlocuteur commun représentatif de l'ensemble des tendances propres au mouvement associatif ;
  - garantir ainsi une certaine neutralité des collectivités en respectant la diversité des démarches associatives existantes en matière d'habitat participatif ;
  - veiller à ne pas privilégier l'une ou l'autre forme d'habitat participatif prôné par chaque grande « famille » d'associations ;
  - privilégier des échanges bilatéraux transversaux plus susceptibles de contribuer à la mutualisation des forces et des moyens et donc favoriser l'émergence de formes variées d'habitat participatif, mais respectueuses des valeurs écologiques et sociales que le réseau des collectivités souhaite promouvoir pour répondre aux enjeux actuels.
- enfin l'ouverture du réseau se développera également vers les professionnels actifs sur le sujet ou désireux de développer des prestations d'accompagnement des groupes notamment. L'émergence de tels professionnels étant encore relativement naissante, le réseau des collectivités encouragera ces derniers à se réunir dans le cadre d'un cercle de travail national commun pour faciliter l'échange entre les deux réseaux et respecter à nouveau la diversité des structures professionnelles existantes ou qui se créeront.

Le réseau national ne vise pas à se substituer aux échanges bilatéraux appelés à se développer ou existants déjà entre une collectivité et son (ses) association(s) locale(s).

Pour optimiser la diffusion des échanges, il est proposé également que chaque grande collectivité, membre du réseau national, s'efforce de jouer un rôle de relai de l'information en direction des communes de son territoire intéressées par la thématique. Ceci garantira une meilleure irrigation des territoires et des acteurs intéressés par ces questions tout en permettant de conserver, à terme, un périmètre de fonctionnement opérationnel du réseau et une cohérence d'acteurs mobilisés.

## **Un réseau prospectif et engagé pour faire de l'habitat participatif une composante des politiques publiques**

Si le réseau n'a bien évidemment pas vocation à orienter les choix et les objectifs que se fixent les mouvements associatifs dans la promotion et la réalisation de leurs projets d'habitat participatif, les collectivités entendent privilégier les démarches citoyennes incarnant une utilité sociale et recoupant les ambitions et valeurs qu'elles souhaitent promouvoir.

Un soutien particulier sera donc apporté aux projets caractérisés par une approche engagée en matière de développement durable, dans la diversité de ses composantes, tant humaines qu'écologiques.

Seront ainsi particulièrement soutenus :

- les projets visant à démocratiser l'habitat participatif pour permettre l'accès au plus grand nombre à ce type d'opérations. La question de la mixité sociale sera donc prégnante. Les réflexions du réseau en la matière viseront à étudier concrètement :
  - l'intégration d'une réelle mixité sociale au sein des opérations imaginées ou soutenues ;
  - la préservation de cette mixité sociale dans le temps, sur toute la période de mise en œuvre de ces projets ;
  - l'association des habitants à la définition de leur habitat (mode de gouvernance) ;
  - la mutualisation de ressources partagées entre habitants du collectif mais aussi avec d'autres structures ou habitants du quartier ;
  - la prise en compte de la dynamique créée et apportée, par des collectifs d'habitat participatifs, ouverts sur la vie du quartier et de la ville (partage d'équipements et de ressources mutualisés, jardins partagés...) ;
  - l'essaiage de pratiques d'innovations sociales, la transmission d'expériences collectives (interaction des pratiques professionnelles et citoyennes pour coproduire l'action publique).
- les projets visant également à intégrer les dimensions écologiques propres à la réalisation de l'opération. Les collectivités seront de ce fait attentives dans les projets aux traitements et prises en compte de :
  - la qualité, la durabilité, mais aussi la mixité fonctionnelle et l'évolutivité possible des programmes proposés ;
  - la minimisation des impacts environnementaux et la qualité de vie liée aux logements : approche bioclimatique, logements traversants, gestion optimisée de l'énergie et de l'eau, réflexions liées aux matériaux (énergie grise, aspect sanitaire, filières locales)... ;
  - la question de la mobilité (stationnement automobile et vélo, implantation à proximité des réseaux de TC,...) ;
  - la question de la nature et de la biodiversité en ville (végétalisation des cœurs d'îlots, toitures, murs, prise en compte de la biodiversité locale...) ;
  - d'une approche et qualité architecturale marquée des projets (éviter qu'elle ne soit « l'enfant pauvre de l'autopromotion »). Cette approche veillera à également à prendre en compte, l'implantation de ces opérations en « harmonie » dans le quartier.

L'intervention publique en faveur de projets d'habitat participatif engagés sur ces thématiques contribue, de fait, à légitimer l'action publique. Les partenaires du réseau national se réserveront donc le droit de demander aux groupes des engagements spécifiques sur ces questions au regard du soutien qu'ils leur apporteront, par exemple par l'introduction de clauses anti-spéculatives.

Pour ce faire, le réseau s'efforcera de constituer une plateforme engagée et prospective pour évaluer comment soutenir concrètement de telles approches.

L'intégration de ces démarches d'habitat participatif dans les politiques publiques (déclinaisons possibles dans les documents d'urbanisme) pourra notamment être étudiée pour donner, à cette forme de construction des logements, une place à part entière dans la production des logements.

### **Une force de « lobbying »**

Ainsi constitué, le réseau pourra enfin, apporter une crédibilité accrue aux démarches d'habitat participatif, en démontrant l'intérêt d'une telle forme d'habitat face aux enjeux tant sociaux qu'environnementaux. Le soutien apporté par les collectivités, quelque soit la forme qui sera prise, contribuera sans doute à donner une légitimité nouvelle pour appuyer les projets citoyens.

A la mesure et au gré des défis qui se poseront dans l'évolution de telles démarches en France, le réseau des collectivités pourra constituer alors une force de lobbying nouvelle pour appuyer d'éventuelles améliorations ou modifications de la réglementation et du cadre législatif actuel en formulant des propositions de lois et amendements idoines. Ce cadre demeure en effet souvent contraignant et constitue un frein réel à l'émergence de projets d'habitats participatifs en France.

Les freins identifiés pouvant être tant financiers (fonds de garanties ; question de prêts, volet fiscal, taux de TVA,...) que juridiques (montages reconnus, stables et sécurisés, assurances,...) le réseau pourra également constituer une « force de frappe » en direction des grandes catégories d'acteurs concernées pour travailler de concert à l'émergence, voire au soutien de solutions ou de montages innovants, favorisant à la fois une meilleure démocratisation et consolidation des projets.

### **Conclusion**

L'atteinte des objectifs ainsi énoncés et regroupés dans cette « charte des valeurs » nécessitera l'implication active de chacun des acteurs réunis dans ce réseau. La mutualisation de moyens (humains, financiers) pourra constituer sans doute un des besoins incontournables pour accompagner la montée en puissance du réseau.

La construction du réseau nécessitera du temps comme l'investissement de chacun de ses différents membres. La représentation des collectivités membres du réseau à chacune des rencontres sera organisée et garantie pour permettre à tous d'avancer conjointement.

Les collectivités signataires en date du 24 novembre 2011 :

*Ville de Rennes*

**Frédéric BOURCIER**  
Adjoint délégué à l'Urbanisme et  
à l'Aménagement

*Communauté urbaine du Grand Lyon*

**Olivier BRACHET**  
Vice-président en charge de l'Habitat et  
du Logement social

*Communauté urbaine du Grand Toulouse*

**Stéphane CARASSOU**  
Vice-président et Président de la  
Commission Habitat et Cohésion sociale

*Conseil Régional d'Ile-de-France*

**Emmanuelle COSSE**  
Vice-présidente en charge du Logement,  
de l'Habitat et de la Rénovation Urbaine

*Ville de Toulouse*

**Régis GODEC**  
Adjoint délégué aux Eco-quartiers

*Ville de Strasbourg*

**Alain JUND**  
Ville de Strasbourg  
Adjoint à l'Urbanisme

*Ville de Lille*

**Audrey LINKENHELD**  
Adjointe au Logement

*Ville de Besançon*

**Michel LOYAT**  
adjoint à l'Urbanisme, Prospective et  
Stratégie

*Ville de Paris*

**Jean-Yves MANO**  
Adjoint au Logement

*Ville de Montreuil*

**Daniel MOSMANT**  
Adjoint au Logement et à l'Urbanisme

*Conseil Régional Rhône-Alpes*

**Marie-Odile NOVELLI**  
Vice présidente déléguée au logement, à  
la politique de la ville et aux solidarités

*Communauté urbaine d'Arras*

**Philippe RAPENEAU**  
Président

*Ville de Saint-Denis*

**Michel RIBAY**  
Maire-adjoint délégué à l'écologie  
urbaine

*Ville de Bordeaux*

**Elizabeth TOUTON**  
Adjointe en charge de l'Urbanisme

*Ville de Grenoble*

**Monique VUAILLAT**  
Adjointe au Logement

*Ce réseau reste ouvert à toutes les collectivités  
désireuses de rejoindre la dynamique et  
d'adhérer aux valeurs de la charte.*

## Annexe 6 : Plaquette de présentation du projet des Colibres

le OFF du Développement Durable 2017

### ÉCO-HABITAT GROUPE LES COLIBRES

Quartier des Chambarels - 04300 FORCALQUIER



- Projet en autopromotion avec une réflexion de sobriété et une démarche environnementale depuis l'origine
- Tous les futurs co-habitants sont impliqués dans la définition du programme / démarche BDM suivie depuis 2011
- Application des enjeux d'un chantier propre pour le maintien de la biodiversité du terrain... et le bien être des voisins
- Réflexion sur la sobriété et l'auto-production d'énergie, à maîtriser et mesurer... en choisissant de s'entourer de partenaires compétents !



Maitrise d'ouvrage	Architectes & Paysagiste	B.E techniques	A.M.O.
SCIA Les Colibres	ATELIER OSTRAKA (mandataire)	S.O.L.A.I.R.	S. DETOT
	S. DETOT	MILLET	E. BESSIN
	H. DESPAGNE	E.TECHBOIS	
		SAUNIER INFRA	
		E.P.C.	

#### S.C.I.A. LES COLIBRES

ATELIER OSTRAKA (jurisconsulte O.R.G.U. + architecture O.E.E.) mandataire du groupement de maîtrise d'œuvre  
S.A.R.L. d'architecture et d'urbanisme au capital de 3000€ - RCS Angoulême 4833319172  
42 rue Joseph Fauriol, 64440 ROBIGNY - 04 91 06 09 63 (tel/fax) - www.ostakra.fr - atelier@ostakra.fr

#### S. DETOT (architecture)

Avenue Claude Dodelme 64300 FORCALQUIER - 04 92 75 14 45 - s.detot@orange.fr

Novembre 2016

#### Origine du projet et ambitions

Le choix de ce terrain sur le site des Chambarels n'est pas une simple réponse opportuniste à l'appel à projet de la Ville de Forcalquier ; il résulte plutôt d'une longue recherche d'un lieu où implanter un projet d'habitat groupé écologique, et d'un choix sensible porté sur Forcalquier, plus particulièrement sur ce quartier au Nord-Est avec une ouverture au Sud. Ce beau terrain avec vue sur la citadelle, le Verdun et la chaîne de la Blanche, la colline de La Fare et Lure dans le dos, à 1 km du centre ville avec peu de dénivelé, et au calme répond aux aspirations du groupe.



La Ville a proposé une parcelle dans ce quartier en mutation pour concevoir et produire un habitat nouveau, un urbanisme durable en devenir. Cet appel à projet communal offre donc la possibilité de vivre des expérimentations citoyennes, écologiques, et une grande mixité intergénérationnelle, ce qui est en phase avec le programme des Colibres, exigeant sur 3 plans :

- environnemental et énergétique,
- organisation entre les familles et les parties communes
- exigence économique et sociale.



#### IMPLANTATION ET ORGANISATION

Le programme est réparti en 3 bâtiments - Nord, Sud Est et Sud Ouest - qui s'organisent selon les principes bioclimatiques avec leurs façades principales orientées S/SE, mais aussi en se tenant à l'écart des ombres portées des masques de la végétation, notamment en remontant dans la pente et en s'organisant de façon à réduire les ombres portées les uns sur les autres.

Pour limiter l'activité liée aux allers-retours automobiles et vélos, leurs emplacements seront cantonnés en bordure de voie au Nord, permettant un accès direct pour les personnes à mobilité réduite.

L'articulation nécessaire entre voie d'accès et parking entherbé pour éviter l'effet de masse\* va être réalisée à l'aide d'une végétalisation adaptée entre haies de noisetiers et bosquets. Un recul entherbé et drainé de 3 m sur voirie est laissé libre.

Le grand bâtiment au Nord sur 2 niveaux vient protéger l'espace partagé, dit la « pelouse des fêtes », au cœur des 3 bâtiments où des cheminements « naturels » s'inscrivent entre pente, végétal et bâtiments.

#### L'organisation se fait :

- du plus « public » depuis l'accueil à l'angle NO - placette au microcouleur reliée à la future place du quartier et le stationnement au Nord
- au plus « intime » en passant sous le bâtiment (sous forme d'un androne ou souterrain) tout en longeant une courbe de niveau permettant l'accessibilité PMR
- au plus « collectif et partagé » au milieu des bâtiments, devant la salle commune
- au plus « sauvage » dans le bosquet du bas du terrain.

L'organisation des bâtiments a été guidée par une recherche permanente des vues, des échappées vers les grands paysages, et l'ensoleillement, ainsi que les ombres portées.

**Une densité « admissible »**  
11 équivalent-logements sur 3200 m<sup>2</sup>  
→ 34 logements/ha

#### S.C.I.A. LES COLIBRES

ATELIER OSTRAKA (jurisconsulte O.R.G.U. + architecture O.E.E.) mandataire du groupement de maîtrise d'œuvre  
S.A.R.L. d'architecture et d'urbanisme au capital de 3000€ - RCS Angoulême 4833319172  
42 rue Joseph Fauriol, 64440 ROBIGNY - 04 91 06 09 63 (tel/fax) - www.ostakra.fr - atelier@ostakra.fr

#### S. DETOT (architecture)

Avenue Claude Dodelme 64300 FORCALQUIER - 04 92 75 14 45 - s.detot@orange.fr

Novembre 2016



façades sud

#### FORMES ARCHITECTURALES

La volumétrie générale de l'habitat « en bandes » résulte à la fois : de la volonté de développer de longues façades au Sud, de rester traversant Nord-Sud et de s'inscrire dans les reculs imposés en Est et Ouest ainsi que d'une recherche de « rationalité » structurelle, d'une simplicité des volumes, à même d'améliorer l'efficacité énergétique et de maîtriser les coûts, agrémentée par des terrasses, des pergolas végétalisées, des coursives, des casquettes solaires.

Les espaces partagés - salle commune, 2 chambres d'amis dont 1 accessible, sanitaires PMR communs, buanderie, rangements, ateliers de bricolage - s'organisent au plus près de la masse végétale ouest, sous ses ombrages, dans une forme plus organique avec le large arrondi de la salle en rayonnant sur l'espace extérieur partagé.

Un travail poussé sur les volumes a été effectué. Les pleins et les vides, les creux, les matières mariées au végétal qui viennent habiller ces volumes.

#### ESPACES COMMUNS - 20 %

Dans ce projet, outre l'importance des espaces communs partagés autour du « bien vivre ensemble » (salle commune multi-fonction- chambres d'amis- espace réservé pour un hammam ou sauna, terrasses, buanderie, le tout sur 97 m<sup>2</sup>), on trouve également un atelier menuiserie, mécanique, rangements, locaux vélos, pour 200 m<sup>2</sup> supplémentaires.



façades est

façades ouest

#### TYPLOGIES

Les 10 logements sont répartis dans les 2 unités d'habitations R+1 : dans le bâtiment Nord à l'Est, à l'Ouest et en étage (2 T5 - 1 T4 et 1 T3 pour 496 m<sup>2</sup> SdP) dont 2 logements pour l'unité de vie en rez-de-chaussée et dans le bâtiment sud en R+1 (2 T3 et 2 T5 pour 310 m<sup>2</sup> SdP). Chaque logement est traversant Nord-Sud et possède un accès direct et indépendant souvent par le Nord, les étages étant desservis par une coursive extérieure. Ils disposent tous d'une terrasse en prolongement des pièces de vie au sud.

L'accueil des personnes âgées se fait dans le bâtiment Nord : en position haute sur le terrain, proche de la route, en rez-de-chaussée pour faciliter l'accès de ces personnes avec une mobilité réduite ainsi que celle de tous les aidants, et pour gêner au plus juste la pente à parcourir. Cette « unité de vie » dispose d'entrées au Nord donnant sur une coursive semi-fermée, transluide, espace tampon - pouvant être également un lieu de repos au frais au Nord l'été. Ces logements adaptés possèdent de larges baies au Sud pour la lumière de la pièce de vie donnant directement sur un petit espace de terrasse intimiste et protégé avant de plonger vers l'espace partagé.

LE OFF DU DÉVELOPPEMENT DURABLE - 2017

LE OFF DU DÉVELOPPEMENT DURABLE - 2017



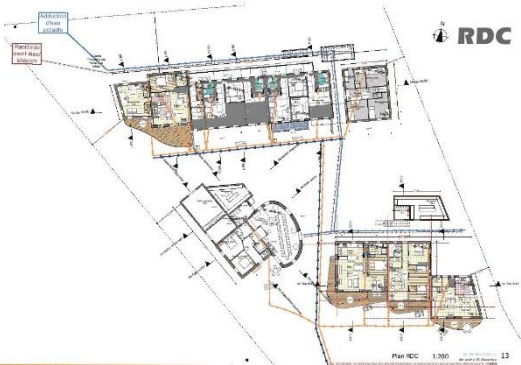
**GESTION DE PROJET**

• Tout le travail de programmation puis de co-création et de validation des étapes de la conception ont été menés avec la technique de la prise de décision par consentement, formations à l'appui, et avec ouverture de la dernière session de formation aux partenaires du projet, pour transmission.

**SOCIAL ET ÉCONOMIE**

- Projet mûrement réfléchi autour du vivre ensemble... pour un habitat plus accessible aux personnes vulnérables et plus propre, plus économe, au plus près des usages ;
  - Lien intergénérationnel ;
- Le projet comprend 8 logements familiaux et une « unité de vie » : 4 petits studios de 34 m<sup>2</sup> qui mutualisent un espace de 12 m<sup>2</sup> destiné à une auxiliaire de vie, ainsi qu'une courive au frais l'été. Cette unité de vie a pour principale fonction d'accueillir des personnes en situation de vulnérabilité (au moment où elles ont particulièrement besoin de lien et d'attention). Il s'agira pour démarer des parents des adultes du groupe, et cela pourra ensuite permettre d'accueillir d'autres personnes âgées ou des personnes en situation de handicap. Contact en cours avec 2 associations locales : Ensemble & différents ; Foyer La Simonette ;
- Réflexion sur le soutien aux filières locales (charvres des Alpes), aux partenaires locaux (architecte-entrepreneurs – notaires, banques, ...) et promotion de l'économie sociale et solidaire et des filières d'auto construction ;
- Mutualisation des équipements ;
- Projet en autopromotion, en autogestion avec prise de décision par consentement ;
- Un dialogue a été entamé avec les voisins... pour cette opération un peu atypique... et surtout la 1ère de la zone AJ vouée à se développer dans ce coin de campagne !
- Un travail de médiation des ombres portées par le projet sur le cabanon voisin a été menée.

		Matériaux	
		R	U
		(m <sup>2</sup> KW)	(Wh/m <sup>2</sup> K)
MURS EXTERIEURS	Mur ossature bois 120/45	6	0,17
	Isolation intérieure 50 mm - repartir 120 mm chaux		
	Isolation renforcée par l'extérieur 80 mm fibre de bois		
	Fardement extérieur enduit ou bardage		
TOITURE	Toiture terrasse bois avec Etanchéité EPDM	9	0,11
	Lamer 17x45 ventilée		
	36 cm d'isolant ouate		
	Foutes en 1 de 30 cm + chevrons de 5		
PLANCHER	Plancher étage bois revêtement fermeisol sol		
	Sable 6 cm pour la maïse		
	Solives de 24 0 x 200 mm isolant phonique		
	Sous face en plaque de feussell		
DALLAGE sur empierrement ou dalle PORTÉE	Isolation périphérique PU verticale sur 1 m	4	0,25
	Chappe de tassage		
	Dalle BA sur encastrement ou portée		
	Isolation périphérique PU horizontale sur 1 m profonds		



S.C.I.A. LES COLIBRES  
ATELIER OSTRAKA (juris-prisme O.R.O.U. + architecture O.E.B.) mandaté par le groupement de maîtrise d'œuvre  
S.A.B.L. - groupement de copartisans au capital de 3000€ - RCS Angoulême 883339172  
42 rue Joseph Fauriol, 84440 ROBION - 04 91 06 08 63 (tel./fax) - www.ostakra.fr - atelier@ostakra.fr

E. DETOT (architecte)  
Avenue Claude Diderot 84300 FORCALQUIER - 04 92 75 14 45 - e.detot@orange.fr

Novembre 2016

**FICHE D'IDENTITE B.D.M. :**

Typologie	• 10 Logts en autopromotion	Consommation d'énergie primaire (selon Effinergie)*	• Valeur du prérequis Cref 80 • Niveau RT : Cep 59 ( - 25%)
Surface	• SHON RT = 919,7 • SP = 808 + annexes 94 m <sup>2</sup> • Surface bâtie : 1008 m <sup>2</sup>	Production locale d'électricité	• Oui sur casquettes solaires • 15 Kwcc-96m <sup>2</sup>
Altitude	• 551	Planning travaux	• Début : 09/2016 • Fin : 12/2017
Zone clim.	• H2d	Budget prévisionnel	• Budget prévisionnel HT Travaux 1 138 900 • Honoraires 239 000 • VRD+esp. verts 165 000
Classement bruit	• BR 1 • CATEGORIE CE1		
Ubat (W/m <sup>2</sup> .K)	• Bbio 37 et 33 • Ubat 0.22 par bâtiment		

- ENJEU 1**  
→ Implantation soignée sur le terrain pour répondre à la fois au programme, à une certaine densité... et aux enjeux bioclimatiques
- ENJEU 2**  
→ Volonté de valoriser les filières locales (Charvres des Alpes, bois local...)  
→ Recherche d'économie et optimisation des matériaux – récupération sur place
- ENJEU 3**  
→ Diminution des besoins et recherche d'économie  
→ Production d'énergie renouvelable – mutualisation – récupération  
→ Confort thermique renforcé
- ENJEU 4**  
→ Economie d'eau / WC secs / réduction des circuits  
→ Projet d'habitat groupé en autopromotion favorisant le bien vivre ensemble

La moitié des logements disposeront de WC secs  
• Tous les systèmes les plus hydro-économiques seront installés (douche à 7 l à 10 l/s)  
• Prévus de consommation d'eau par an basés sur nos pratiques d'aujourd'hui = 47-25 m<sup>3</sup>/an/pers... avec volonté d'en-core mieux les optimiser  
• Récupération des eaux pluviales en 2 ou 3 endroits du terrain pour répartir l'arrosage



**Octobre 2016 : démarrage du chantier !**

**La frugalité comme alternative dans les modes de vie** (habitat partagé intergénérationnel)

**Une démarche de bâtiment frugal :**

- densité de 34 logements/ha sur un territoire péri-urbain,
- choix de la surface juste nécessaire + espaces mutualisés,
- une technologie mesurée et adaptée aux enjeux (twido avec sa technologie embarquée...pour moins et mieux consommer l'eau chaude, Comwall pour assurer la meilleure optimisation des consommations électriques, ...

**LES PARTENAIRES TECHNIQUES DU PROJET :**

ARCHITECTES <b>Ostraka</b> Atelier Ostraka 42 rue Joseph Fauriol 84440 ROBION www.ost-ka.fr	BE VRD <b>SAUNIER Infra</b> SAUNIER 85 000 GAP	BE MAÎTRE D'ŒUVRE <b>SAUNIER</b> 85 000 GAP	BE MUR ET TOITURE <b>Patrick MILLET</b> Micropro 01 Route de Marsolle 65 900 GAP	BE BOIS <b>S.P.A. I.L.E. Tech. Bois</b> 8 allée des Grands Parcs d'Arrière du Val de Duranton 63020 ORTÈZE	BE FLUIDES <b>S.O.L.A.I.R.</b> 47 bis rue de la République 13100 Aix en Provence	PAYSAGISTE <b>Le Verre d'eau</b> carron du plan 04330 MAXE	ECONOMISTE <b>epc</b> EPC économiste de la construction 6 ZA des Pélouses 84 300 LES TAILLÈDES	GEOTECHNIQUE <b>Telhy - Cochetech SAS</b> Bâtiment JCS-Micropois 65 000 GAP	BE AZIMUT <b>BikAZIMAYESH</b> tel : 04 90 06 08 63/06 79 75 38 10 fax : 09 72 11 69 73 (jean@ostakra.fr)	BE MUR ET TOITURE <b>S.M.E. DETOT</b> Rue de Claude Diderot 84300 FORCALQUIER	BE MUR ET TOITURE <b>Renaud DUPUIR</b> tel : 04 92 93 66 67 renaud@saunier-infra.fr	BE MUR ET TOITURE <b>Patrick MILLET</b> tel : 04 92 75 14 45 port : 06 37 03 84 23 a.detot@orange.fr	BE MUR ET TOITURE <b>Patrick MILLET</b> tel : 04 92 81 30 81 f : 04 92 81 76 04	BE MUR ET TOITURE <b>Patrick MILLET</b> tel : 04 92 81 30 81 f : 04 92 81 76 04	BE MUR ET TOITURE <b>Patrick MILLET</b> tel : 04 92 81 30 81 f : 04 92 81 76 04	BE MUR ET TOITURE <b>Patrick MILLET</b> tel : 04 92 81 30 81 f : 04 92 81 76 04	BE MUR ET TOITURE <b>Patrick MILLET</b> tel : 04 92 81 30 81 f : 04 92 81 76 04	BE MUR ET TOITURE <b>Patrick MILLET</b> tel : 04 92 81 30 81 f : 04 92 81 76 04
--	---	---	--	--	---	---	---	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--

S.C.I.A. LES COLIBRES  
ATELIER OSTRAKA (juris-prisme O.R.O.U. + architecture O.E.B.) mandaté par le groupement de maîtrise d'œuvre  
S.A.B.L. - groupement de copartisans au capital de 3000€ - RCS Angoulême 883339172  
42 rue Joseph Fauriol, 84440 ROBION - 04 91 06 08 63 (tel./fax) - www.ostakra.fr - atelier@ostakra.fr

E. DETOT (architecte)  
Avenue Claude Diderot 84300 FORCALQUIER - 04 92 75 14 45 - e.detot@orange.fr

Novembre 2016

## Annexe 7 : Statuts de l'association « Les Colibres »

Association Les colibres

### Les colibres Statuts

#### Article 1 Fondation

Il est fondé entre les adhérents aux présents statuts une association collégiale régie par la loi du 1er juillet 1901 et le décret du 16 août 1901, ayant pour nom «Les colibres».

#### Article 2 Objet et buts de l'association

Les adhérents partagent le projet de concevoir, financer, faire construire, puis gérer ensemble leur lieu de vie à Forcalquier.

Les **principes** à mettre en œuvre dans ce lieu de vie, dans la mesure du possible, sont :

- la mixité intergénérationnelle à travers l'accueil de plusieurs familles et des personnes âgées ;
- le bénéfice pour chaque habitant d'un espace privé et d'un accès aux espaces communs ;
- un budget optimisé dans une perspective de sobriété ;
- un habitat favorisant l'épanouissement de la biodiversité et de ses habitants, et créateur de lien social et de solidarité.

L'association a pour objet de créer les conditions favorables à l'émergence et la concrétisation de ce projet de co-habitat, à travers notamment les **actions** suivantes :

- réunir les futurs co-habitants, permettre des échanges pour une connaissance mutuelle ;
  - initier et animer des travaux collaboratifs destinés à approfondir le lien social et à poser les bases du futur co-habitat ;
  - réaliser, commander et financer les études et prestations nécessaires à la conception et à la validation de l'ensemble du programme de l'opération dans toutes ses dimensions (financières, juridiques, architecturales, etc...).
- L'association pourra en outre, une fois le co-habitat, achevé et fonctionnel, assurer partie de sa gestion et l'animation de la vie collective du lieu selon des modalités à définir.

#### Article 3 Siège social

Le siège social de l'association est à Forcalquier dans les Alpes de Haute-Provence.

#### Article 4 Durée

La durée de l'association est illimitée.

### Article 5 Moyens d'action et ressources

L'association se manifestera par tout moyen légal. Elle pourra, pour ce faire, demander des aides, tant aux collectivités locales qu'aux autres personnes morales et aux personnes physiques, et toute autre ressource autorisée par la loi.  
Le patrimoine de l'association répond seul des engagements contractés en son nom et aucun des adhérents ne pourra être tenu individuellement pour responsable des dits engagements.

### Article 6 Propriété du titre

L'association est propriétaire du titre «Les colibres».  
Il ne peut être utilisé par des tiers qu'après accord écrit du collège.

### Article 7 Membres

L'association se compose de **membres**. Ils adhèrent aux présents statuts, ils doivent acquitter un droit d'entrée, puis une cotisation annuelle dont les montants sont fixés par le collège ; ils s'engagent à élaborer et organiser tout ou partie des actions visant à atteindre les buts de l'association, cités à l'article 2. Les membres ont une voix décisionnelle. Ils forment le collège.

Par ailleurs, les enfants mineurs ou majeurs vivant avec 1 ou plusieurs membres de l'association peuvent s'organiser en commission. L'un d'entre eux peut participer aux réunions du collège pour faire part des réflexions de tout leur groupe, de leurs propositions ; il dispose d'une voix consultative.  
Un membre du collège peut participer à leur commission pour faire le lien.

### Article 8 Admission

Les membres sont cooptés par le collège.  
Le droit d'entrée n'est pas restituable, sauf cas exceptionnel débattu en Collège.

### Article 9 Perte de la qualité de membre

La qualité de membre se perd :

- par défaut de paiement de la cotisation annuelle ;
- par démission adressée au collège de l'association (à au moins un de ses membres, par courrier ou courriel)
- suite à plus de cinq absences consécutives aux réunions du collège sans l'avoir averti. Le membre est alors considéré comme démissionnaire et pourra être radié ;
- par exclusion : au vu de pratiques en contradiction avec les présents statuts, la Vision et le règlement intérieur, le collège peut décider de l'exclusion d'un membre. Le membre intéressé doit être préalablement entendu ;
- suite à décès.

### **Article 10 Administration**

L'association est administrée par le collège qui est composé de tous les membres.  
Tous les membres sont sur le même pied d'égalité. Ils se retrouvent donc statutairement coresponsables de la bonne administration de l'association, c'est-à-dire qu'ils en assument la direction de façon collégiale.

Le collège est investi des pouvoirs nécessaires au fonctionnement de l'association. Il peut ainsi agir en toutes circonstances au nom de l'association. Tout membre peut représenter ponctuellement l'association dans les actes de la vie civile sans pour autant en porter individuellement la responsabilité au niveau juridique, dans la mesure où il en a reçu l'autorisation par le collège.

Chaque membre du collège est habilité à remplir toutes les formalités de déclaration et de publication, prescrites par la législation et tout autre acte administratif nécessaire au fonctionnement de l'association et décidé par le collège.

Les membres du collège exercent leur fonction d'administrateur bénévolement.

### **Article 11 Réunions du collège**

Le collège se réunit autant de fois que nécessaire.  
L'ordre du jour est pré-établi en fin de séance précédente et actualisé en début de séance.  
Les décisions peuvent être préparées en commission, annoncées dans l'ordre du jour et prises avec un quorum des 2/3 membres du collège physiquement présents.

Les décisions sont prises par consentement, c'est-à-dire à l'unanimité des membres présents après un déroulement des débats tel que spécifié dans le règlement intérieur.

Les décisions peuvent être contestées dans un délai de 15 jours après diffusion du compte-rendu de la réunion du collège où elles ont été prises. De plus, elles sont évaluées à une date et selon des critères déterminés lors de leur adoption.

Chaque membre du collège peut inviter toute personne à assister à une réunion (du collège ou d'une commission) avec l'accord préalable du collège précisant le mode de participation de l'invité pendant la séance.

### **Article 12 Pouvoirs du collège**

Le collège constitue l'unique instance décisionnelle.  
Il assure la conduite collective des projets en cours et met en place les nouvelles orientations et les actions prévues.  
Il assure les affaires courantes et le fonctionnement quotidien de l'association : courriers, gestion financière, gestion de personnel, etc.

Il fait ouvrir tous les comptes en banque nécessaires, effectue tous les emplois de fonds, contracte tous les emprunts hypothécaires ou autres, sollicite toutes subventions, requiert toutes inscriptions et transcriptions utiles et nécessaires au fonctionnement de l'association.  
Il effectue toutes les dépenses de fonctionnement.  
Le collège décide de tous les actes engageant l'association.

Le collège peut décider la création de commissions thématiques chargées de préparer les décisions du collège en faisant les recherches et études nécessaires à une bonne compréhension de la question et des enjeux et en formulant des propositions de décisions. Le collège fixe leurs domaines de compétences et règles de fonctionnement interne.

Il peut déléguer compétence à l'un des membres pour un acte déterminé et pour une certaine période, dans la limite d'un montant qu'il fixe.

### **Article 13 Comptabilité**

Les pièces comptables nécessaires sont établies par un ou des membres désignés par le collège.

### **Article 14 Procès-verbaux**

Les PV des réunions du collège sont transcrits par un ou des membres du collège désigné à chaque réunion.

### **Article 15 Dissolution**

En cas de dissolution prononcée par le collège, un ou plusieurs liquidateurs sont nommés par celui-ci ; et l'actif, s'il y a lieu, est dévolu conformément à l'article 9 de la loi du 1er juillet 1901 et au décret du 16 août 1901. La dissolution doit faire l'objet d'une déclaration à la préfecture ou à la sous-préfecture du siège social.

### **Article 16 Règlement intérieur**

Un règlement intérieur est établi par le collège.

### **Article 17 Obligation des membres**

Quiconque contracte avec l'association accepte l'application des présents statuts, ainsi que la Vision et le Règlement intérieur, la synthèse des décisions, les cahiers des charges techniques et juridiques.

**Article 18 Modification des statuts**

Les statuts peuvent être modifiés à tout moment par le collège selon les mêmes modalités que les autres décisions définies dans l'article 11.

Forcalquier, le 20 juillet 2012

Estelle Bessin

Laurent Chirié

Sylvie Détot

Marie Dieulangard

Catherine Hossenlopp

Lucie Minasyan

Claude Parès

**Annexe 8 : Cahier des charges de l'appel à candidature de projet d'habitat participatif de Forcalquier**

Cahier des charges de consultation – Habitat participatif FORCALQUIER – juillet 2013



**REPUBLIQUE FRANÇAISE  
VILLE DE FORCALQUIER**

**Cahier des charges**

**APPEL A CANDIDATURE**

**PROJET D'HABITAT GROUPE EN AUTOPROMOTION**

**SUR DEUX TERRAINS COMMUNAUX**

**Juillet 2013**

**TERRAIN 1** situé à **BEAUDINE**, pour 6 000m<sup>2</sup> environ

**TERRAIN 2** situé aux **CHAMBARELS**, pour 4 000m<sup>2</sup> environ

## **PREAMBULE**

La commune de Forcalquier souhaite accompagner le développement du logement afin notamment de loger la population active et se positionne sur une offre spécifique dédiée aux jeunes ménages.

Considérant les évolutions démographiques constatées, l'effort de construction à l'horizon 2020 est estimé à 400 logements supplémentaires.

La production de logement concerne à la fois le centre-ville grâce notamment à la réhabilitation d'immeubles vacants et les zones d'extension prévues dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) sous forme de logements individuels, groupés ou collectifs.

Construire des logements nécessite de faire appel majoritairement aux professionnels du logement que sont les promoteurs et les bailleurs sociaux. Pour autant, la commune souhaite également favoriser le développement d'initiatives de collectifs d'habitants.

Ainsi, la commune propriétaire des plusieurs tènements souhaite les céder dans le cadre de projets innovants :

### **L'habitat participatif, aussi parfois appelé autopromotion.**

Dans ce cadre, la commune de Forcalquier a confirmé son engagement, par délibération en date du 6 décembre 2012, en adhérant au réseau national des collectivités en matière d'habitat participatif.

L'habitat participatif consiste à ce que les futurs habitants d'une résidence participent à la définition et à la conception de leur logement et, parfois, leurs locaux professionnels. La construction de l'immeuble peut être faite soit par les habitants eux-mêmes, soit par des entreprises qu'ils ont mandaté en tant « qu'autopromoteur », voire par un promoteur social ou privé. A l'issue de la construction, la vie et la gestion de l'immeuble restent en partie collective.

Cette démarche collective répond à la volonté d'habiter autrement dans la ville :

- désir de créer soi-même son logement,
- aspiration à une forme de vie collective, solidaire et harmonieuse dans les rapports de voisinage quotidien, sans pour autant nécessairement vivre en communauté.

L'habitat participatif est une façon d'habiter plus solidaire et plus conviviale, souvent plus qualitative, parfois plus économique et en tous cas plus durable, de fabriquer la ville et un voisinage convivial et harmonieux.



## 1. LES PROJETS

### 1.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La commune de Forcalquier a approuvé depuis 2007 un PLU modifié en 2010, 2012 et 2013.

La révision du document a été arrêtée le 15 mars 2013. Il devrait être approuvé au dernier trimestre 2013.

### 1.2. OBJET DE L'APPEL A PROJETS

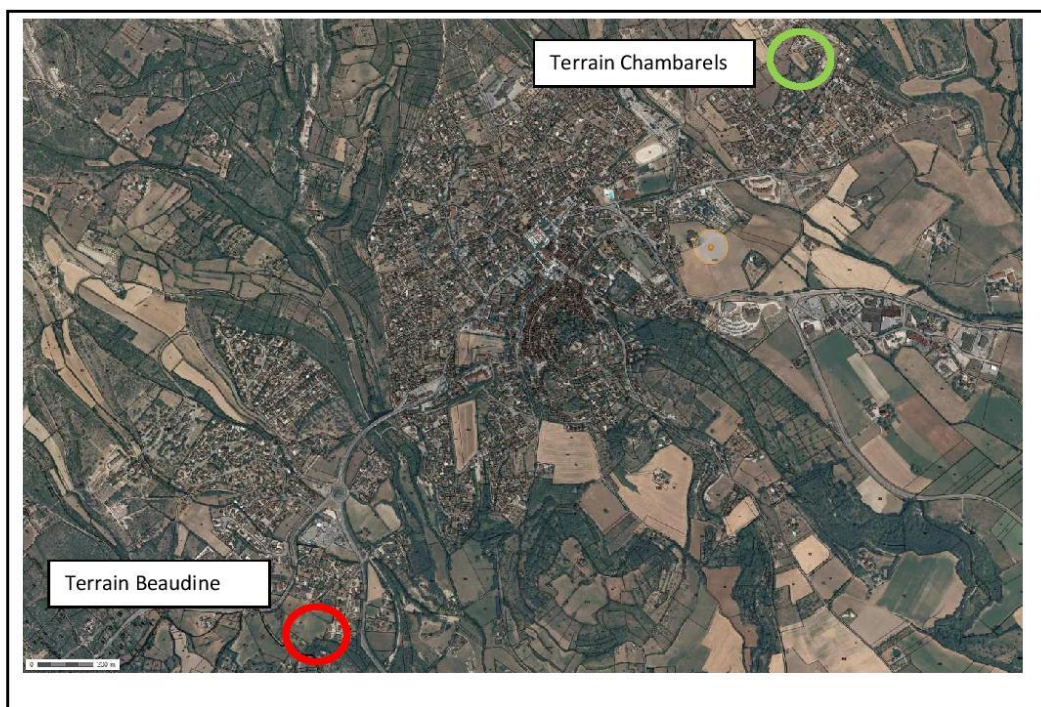
Le présent appel à projet consiste à proposer la vente de 2 terrains à des groupes constitués ou en cours pour qu'ils réalisent des opérations de constructions neuves de logements majoritairement (se reporter au PLU révisé arrêté).

Ces 2 terrains sont situés dans 2 quartiers situés en périphérie proche de la ville :

- Quartier Beaudine au sud-ouest,
- Quartier Chambarels au nord-est.

Le projet peut également inclure des locaux mutualisés, des espaces communs, un ou plusieurs locaux professionnels (pour le secteur de Beaudine) pouvant être mis en location ou occupés par un ou plusieurs ménages occupants pour sa propre activité.

Dans le cas de la présente consultation, aucune répartition entre ces différentes fonctions n'est a priori prescrite. La fonction « habitat » doit néanmoins rester majoritaire.



Peuvent candidater :

- des particuliers ayant constitué un groupe pour réaliser une opération collective,
- des particuliers souhaitant s'associer à d'autres (professionnel, coopérative...) pour réaliser une opération collective, sans qu'un groupe soit déjà constitué.

Les projets doivent nécessairement comporter une dimension collective, solidaire et conviviale (propriété ou gestion collective d'espaces, mutualisation ou partage d'espaces ou de services...).

Tous doivent également proposer des projets s'inscrivant dans une perspective de développement durable.

Le présent règlement concerne la consultation lancée par la commune de Forcalquier, il s'agira de sélectionner dans un premier temps des équipes porteurs de projets répondant aux critères fixés pour l'appel à candidature, puis dans un deuxième temps seront retenues deux équipes « titulaires » (une équipe par terrain) ainsi que deux équipes suppléantes (une équipe par terrain).

Les grandes étapes de l'appel à projets sont :

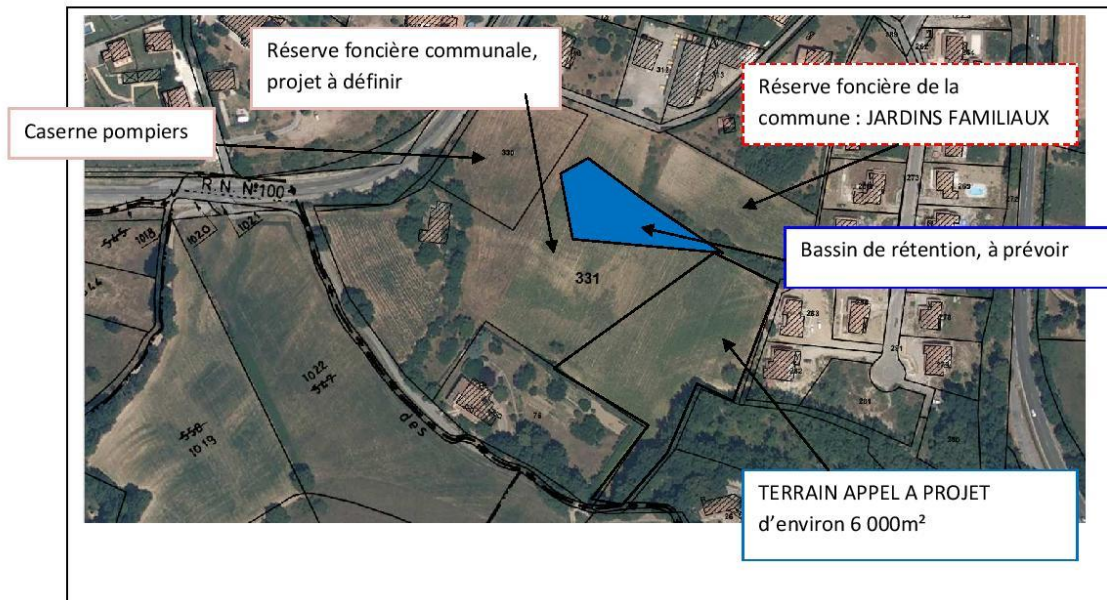
1. Lancement de l'appel à candidature (objet du présent dossier) pour la vente et le projet d'habitat participatif pour les deux terrains. Des visites pourront être organisées à la demande des candidats ;
2. Remise des dossiers de candidature à la commune comportant un dossier expliquant le projet, la méthode envisagée (type de montage financier et juridique...), les ambitions environnementales, les moyens consacrés (emprunt, apport personnel...), présentation des acteurs... ;
3. Examen des candidatures par un jury constitué par les élus de la commune et de ses partenaires. Des auditions pourront être organisées ;
4. Réunion de travail avec les équipes retenues ;
5. Montage précis et transmission à la commune du projet et de l'offre, par les équipes retenues : projet architectural, montage juridique et financier, éventuellement finalisation des groupes et offre d'achat ;
6. Présentation au jury des projets (volets : architectural, environnemental, social, technique, juridique et financier) ;
7. Choix du jury : 1 équipe titulaire + 1 équipe suppléante pour chaque terrain ;
8. Mise au point des projets et ajustements avec la commune ;
9. Validation des projets par le jury, France Domaine et par le conseil municipal ;
10. Signature d'un compromis sous condition suspensive (obtention du permis) ;
11. Dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme ;
12. Signature de l'acte de vente, après obtention des permis et la purge de tout recours.

Le projet collectif de construction pourra alors démarrer. Si le projet définitif n'est pas validé, l'équipe suppléante sera désignée.

Il est précisé qu'au regard des offres reçues, la commune pourra ou non poursuivre la procédure de cession, visée plus haut qui sera notamment fonction de la qualité architecturale du projet proposé. Ainsi à tout moment, la commune pourra mettre fin à ce projet, sans que cette décision ne donne lieu à indemnisation.

## 2. PROJET N°1 : TERRAIN DE BEAUDINE

### 2.1. LOCALISATION



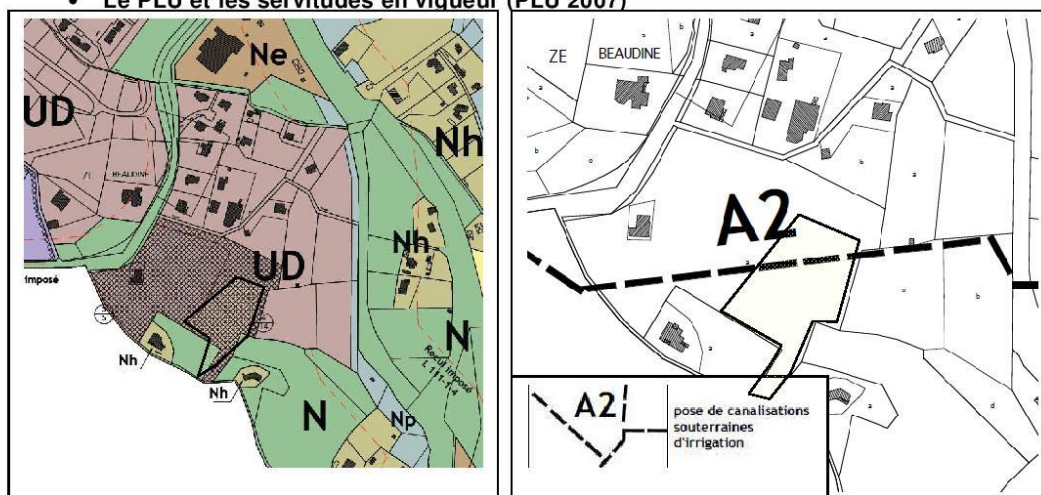
### 2.2. LES CARACTERISTIQUES DU TERRAIN

- **Le Cadastre**

Référence cadastrale : ZE 145 (en partie)

Superficie : environ 6 000m<sup>2</sup> (estimation, division à réaliser)

- **Le PLU et les servitudes en vigueur (PLU 2007)**



La parcelle est en zone UD.

Le règlement de PLU est en en annexe, ainsi que la servitude A2.

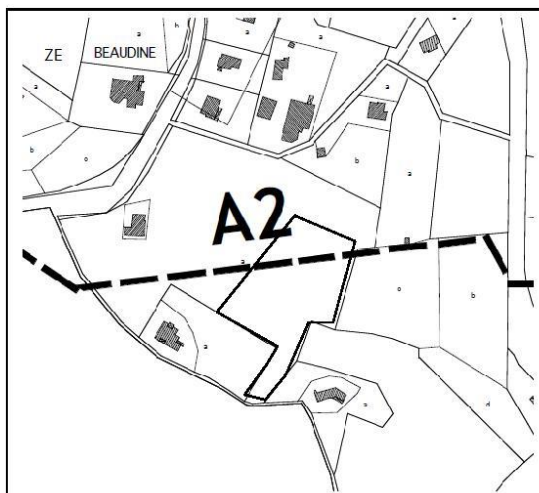
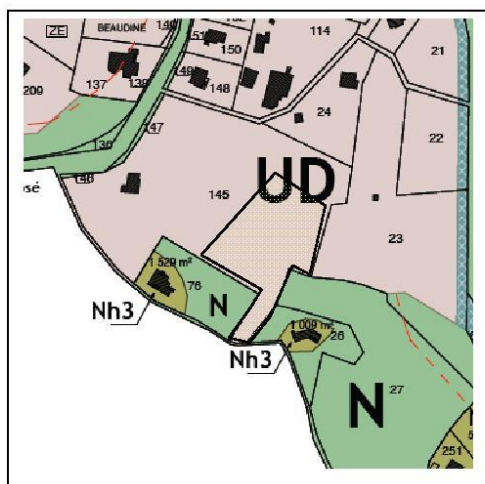
**Résumé :**

CES = 40%

COS = 40%

Hauteur = max. 6 mètres à l'égout du toit mesurés à partir du terrain naturel existant avant l'opération sans toutefois excéder 8 mètres en tout point mesurés de la même façon.

• **Le projet de PLU et les servitudes arrêtés le 15 mars 2013**



La parcelle est en zone UD.

Le projet de règlement de PLU est en en annexe, ainsi que la servitude A2.

**Résumé :**

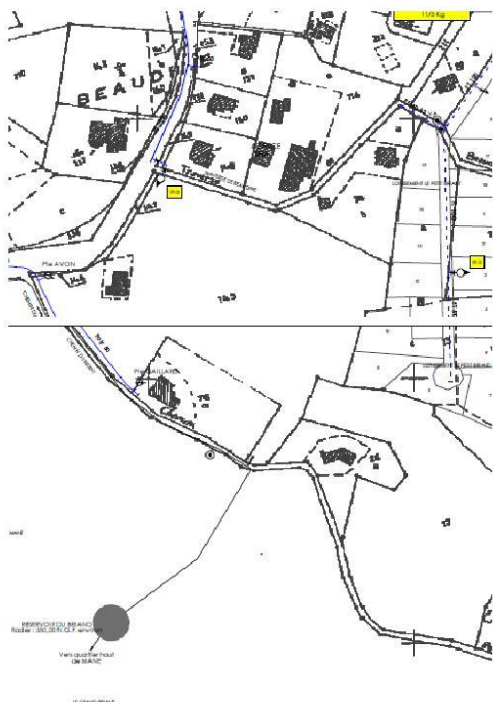
CES = 40%

COS = non réglementé

Hauteur = max. 6 mètres à l'égout du toit mesurés à partir du terrain naturel existant avant l'opération sans toutefois excéder 8 mètres en tout point mesurés de la même façon.

- **Les réseaux**

**EAU POTABLE**



**EAUX USEES**



- **L'accessibilité voirie**

La voirie et les réseaux seront à la charge du futur acquéreur suivant les indications de la collectivité

### **2.3. LA VALEUR DU TERRAIN**

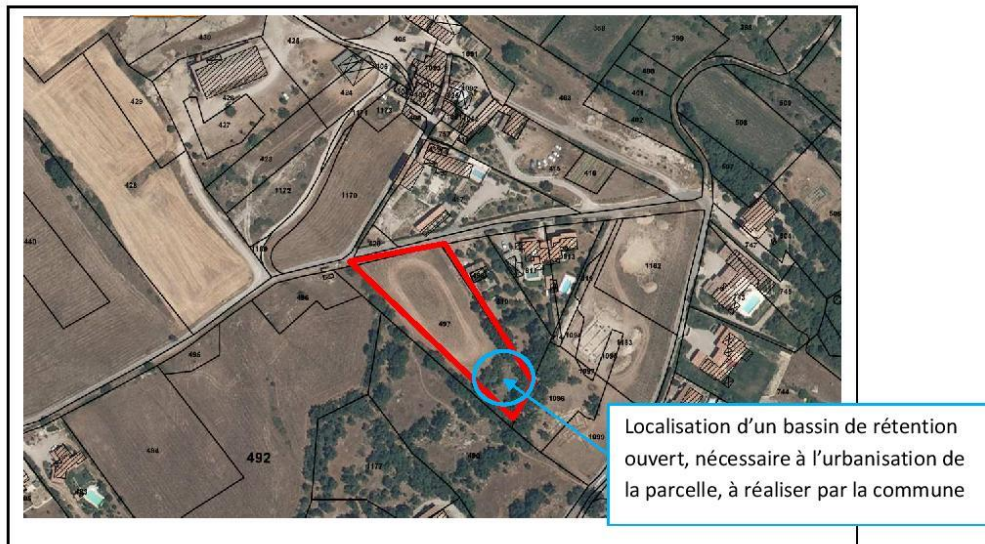
Pour ce terrain non desservi directement par la voirie et les réseaux, la valeur plancher de la cession sera de **40 €/m<sup>2</sup>**.

Ce prix est donné à titre de valeur de référence minimale à ce stade de la consultation. Il doit permettre aux candidats de vérifier l'adaptation du terrain et leurs projets à leurs capacités financières. Il n'a pas de valeur contractuelle.

Des offres supérieures pourront être proposées par les candidats.

### 3. LE TERRAIN N°2 : CHAMBARELS NORD

#### 3.1. LOCALISATION



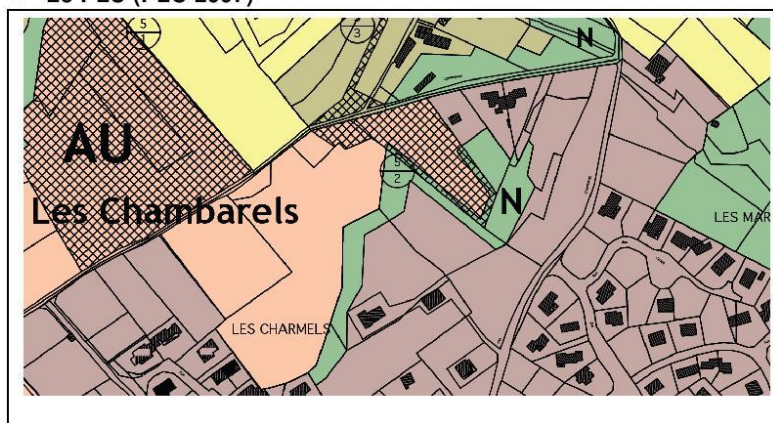
#### 3.2. LES CARACTERISTIQUES DU TERRAIN

- **Le Cadastre**

Référence cadastrale : B497

Superficie : environ 4 000 m<sup>2</sup> (division parcellaire à réaliser)

- **Le PLU (PLU 2007)**



La parcelle est en zone AU Chambarels.

Le règlement de PLU est en pièce jointe.

Les orientations d'aménagement de la commune figurent en pièce jointe.

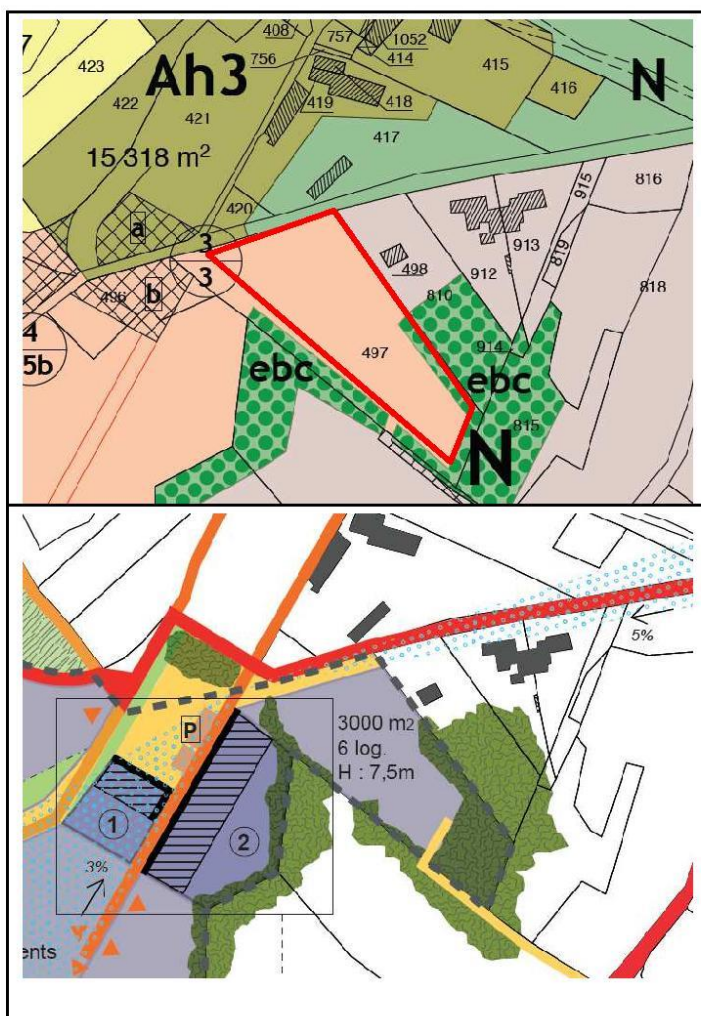
**Résumé :**

CES = 40%

COS = 40%

Hauteur = max. 5,5 mètres à l'égout du toit mesurés à partir du terrain naturel existant avant l'opération sans toutefois excéder 7 mètres en tout point mesurés de la même façon.

- **Le projet de PLU et les servitudes arrêtés le 15 mars 2013**



La parcelle est en zone AU1 Chambarels.

Le règlement de PLU est en annexe.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de la commune sont jointes.

Le projet doit être compatible avec l'OAP.

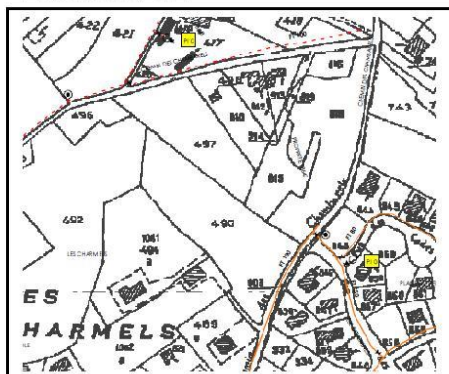
**Résumé :**

CES = non réglementé, voir OAP (environ 6 logements)

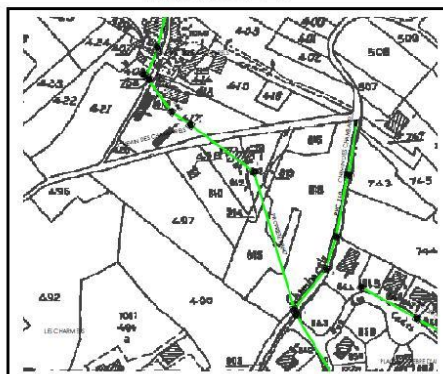
Hauteur = max. 6 mètres à l'égout du toit mesurés à partir du terrain naturel existant avant l'opération sans toutefois excéder 7.5 mètres en tout point mesurés de la même façon.

• **Les réseaux**

**EAU POTABLE**



**EAUX USEES**



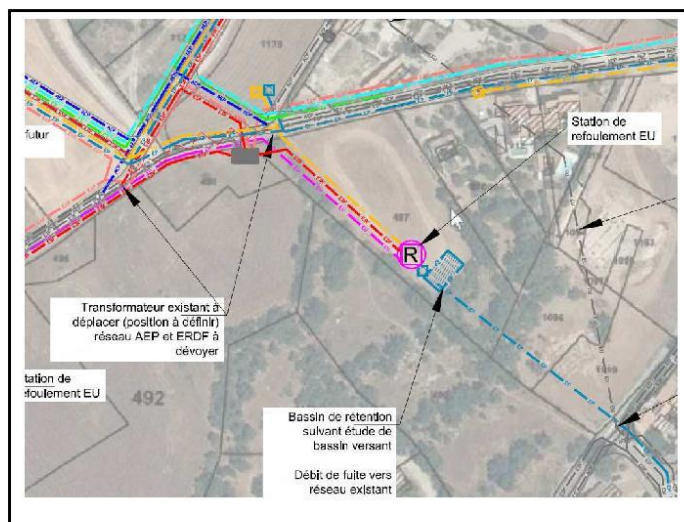
Les futurs constructeurs auront à prévoir une pompe de relevage des eaux usées sur le terrain cédé.

La commune va réaliser, quant à elle, les travaux de réseaux d'eaux usées au droit du chemin des Chambarels nord.

**LES EAUX PLUVIALES**

La commune va réaliser un bassin de rétention afin de traiter les eaux pluviales de la parcelle.

Une variante peut-être proposée par le candidat qui souhaiterait réaliser le bassin de rétention. Dans ce cas, le candidat devra réaliser les travaux en étroite collaboration avec la commune, tant dans la phase conception que dans la phase réalisation.





### **3.3. LA VALEUR DU TERRAIN**

La valeur plancher du terrain comprend, en outre les travaux de viabilisation réalisés par la commune : eaux usées, et eaux pluviales (hors pompe de relevage).

Le montant plancher de la cession s'élève à 340 000 € pour les 4 000m<sup>2</sup>.

Ce prix est donné à titre de valeur de référence minimale à ce stade de la consultation. Il doit permettre aux candidats de vérifier l'adaptation du terrain et leurs projets à leurs capacités financières. Il n'a pas de valeur contractuelle et pourra être réactualisé, en fonction des dépenses réalisées par la commune.

Des offres supérieures pourront être proposées par les candidats.

Le prix pourra être réajusté en fonction du montant des travaux de viabilisation à réaliser par la commune.

Si le candidat propose de réaliser le bassin de rétention, une moins-value pourra être proposée sur le prix de cession et sera discutée au moment de la remise des offres.

## **4. LES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **4.1. DISPONIBILITE DES TERRAINS**

- BEAUDINE : viabilisation à réaliser par les acquéreurs entre la route départementale et le tènement (voirie, réseaux humides, réseaux secs, traitement des eaux pluviales).
- CHAMBARELS : travaux de viabilisation (réseaux humides, réseaux secs, et traitement des eaux pluviales) réalisés par la commune en 2014, pris en charge par les acquéreurs dans le cadre de la vente.

### **4.2. PROGRAMME**

- BEAUDINE : Il s'agit d'un programme de logements essentiellement. Tout programme proposant exclusivement ou majoritairement de l'activité sera exclu. Pour autant, les équipes peuvent proposer des programmes présentant une mixité fonctionnelle qui participerait à la vie et à l'animation du quartier.
- CHAMBARELS : Il s'agit d'un programme de logements exclusivement. Tout programme proposant de l'activité sera exclu car non conforme au projet de PLU arrêté le 15 mars 2013.

Les logements doivent être destinés à l'occupation personnelle des membres du groupement.

Quelques logements locatifs peuvent être acceptés s'ils participent à un projet de solidarité. Globalement, pour tous les projets, il est souhaité une réflexion en lien avec l'environnement immédiat de façon à permettre une bonne intégration (fonctionnelle, architecturale et sociale) dans le quartier.

#### **4.3. COUT DES TERRAINS**

Les valeurs des terrains sont données à ce stade à titre de valeur de référence **plancher**, afin de permettre aux candidats de vérifier l'adaptation du terrain et de leur projet à leurs capacités financières. Ils n'ont pas de valeur contractuelle. Le candidat devra lors de la remise de son dossier d'OFFRE, présenter une offre d'achat qui pourra être supérieure aux valeurs indiquées.

Le prix du terrain est un critère d'évaluation des offres.

#### **4.4. ENGAGEMENTS ENVIRONNEMENTAUX**

Les objectifs et engagements en matière de consommation énergétique du projet seront essentiels dans l'analyse des propositions, le niveau BBC étant a minima requis.

Les objectifs environnementaux seront définis et affinés par chaque équipe candidate selon son propre projet immobilier (programme, enveloppe financière) et le terrain qu'elle aura choisi, tout en tenant compte des potentiels et contraintes de chaque site.

Etant donné le caractère expérimental de la démarche, aucun référentiel environnemental particulier précis n'est imposé à ce stade de la consultation. Les équipes candidates sont libres de détailler les orientations environnementales de leur projet immobilier et les moyens techniques qu'elles envisagent d'engager pour les atteindre.

#### **4.5. CONDITIONS PARTICULIERES**

Le candidat ne peut pas soumissionner aux deux terrains.

### **5. CALENDRIER**

L'organisation de la présente consultation vise à garantir la mise en œuvre opérationnelle de projets immobiliers en habitat participatif dans des délais rapprochés.

Dans un premier temps, l'objectif de la consultation est de retenir des groupes d'habitants motivés.

La première phase ne portera donc pas sur des projets architecturaux, mais uniquement sur la volonté de réaliser un projet en habitat participatif.

Elle se fait sous forme d'appel à candidatures ouvert.

Ainsi, cette première phase s'adresse:

- aux groupes, déjà constitués, de personnes motivées pour un tel projet ;
- ou aux personnes motivées souhaitant s'engager dans un tel projet mais à la recherche de partenaires individuels et/ou professionnels ;
- ou aux professionnels agissant dans le cadre de la production d'habitat participatif et à même de s'engager dans un nouveau projet (AMO, sociétés coopératives...) à la condition de candidater avec un groupe constitué d'habitants ou de spécifier leur mode de sélection des habitants.

Au terme de cette phase, une réunion sera organisée avec les candidats retenus.

## 6. LES PIÈCES A REMETTRE PAR LES CANDIDATS

Les pièces à remettre à la commune au stade de la candidature sont :

- le terrain retenu ;
- Une note présentant la composition de l'équipe (typologie des ménages), les références (Curriculum vitae), l'organisation du groupe, la présentation de la forme juridique (ou du projet) du groupement, l'organisation de l'association (ou le projet) pour la prise de décision, les modalités de sortie en cas de dissolution ;
- la présentation des objectifs et motivations de l'équipe ;
- le statut et la charte de l'association ou de la structure choisie (ou les projets envisagés) ;
- le programme ambitionné ;
- les ambitions environnementales ;
- les formes et typologies de logement et visions partagées du mode d'habiter ;
- les moyens humains, économiques et financiers qu'elles comptent mettre en œuvre (type de montage financier et juridique, emprunt, apport...) ;
- les partenaires professionnels, associatifs ou autres qu'ils comptent associer à leur démarche en précisant leurs responsabilités respectives: conseils, concepteurs, Assistants à la Maîtrise d'Ouvrage (AMO), financement, architectes, etc...
- un plan de financement prévisionnel ;
- un planning prévisionnel global ;

En ce qui concerne le programme, une attention particulière sera portée sur :

- les fonctions qui pourraient être développées au sein de l'opération autres que d'habitat. Il sera développé leur apport potentiel pour la vie du quartier et de ses habitants.
- Les ambitions environnementales tant constructives que de gestion énergétique.

Pour les individuels n'ayant pas rejoint d'autres candidats à ce stade de la consultation, il est possible de déposer un dossier de candidature. De même pour les groupes qui seraient composés d'un nombre trop limité de ménages pour se positionner sur le terrain qui les intéresse.

**Les dossiers devront être adressés au :**  
**Mairie de Forcalquier - Service urbanisme**  
**Place du Bourguet**  
**04300 Forcalquier**

**pour être réceptionnés au plus tard le 9 septembre 2013, 17h00.**

A l'issue de cette première phase, seront retenues les candidatures répondant aux critères, c'est-à-dire toutes celles répondant aux objectifs de l'appel à projets en habitat participatif. Elles pourront être auditionnées.

## **7. CRITERES DE CHOIX DES CANDIDATS**

Les critères essentiels d'analyse des candidatures seront:

### Le projet collectif :

- La constitution et les références de l'équipe,
- La motivation de l'équipe,
- L'innovation de la démarche,
- La mise en commun de certains lieux de vie,
- La prise en compte dans le projet d'une mixité intergénérationnelle,
- La contribution des porteurs de projets au mieux vivre ensemble dans les quartiers.

### L'opérationnalité financière du projet :

- Plan de financement prévisionnel, chances de réussite,

### L'opérationnalité technique du projet :

- Planning prévisionnel,
- Qualité environnementale envisagée dans la conception du projet,

Des auditions pourront être organisées par la commune.

La commune se réserve la possibilité de ne pas désigner d'équipe « lauréate » si aucune candidature n'était jugée satisfaisante pour les sites proposés.

## **8. LES ETAPES SUIVANTES**

Dans une deuxième phase, il est prévu une réunion de travail avec les candidats retenus, afin qu'ils puissent préparer le dossier d'offre.

Les pièces à fournir dans le cadre de la remise de l'offre seront précisés aux candidats retenus. Il sera demandé, en outre :

- Confirmation de l'équipe,
- Confirmation de la forme juridique du groupement,
- Statut, charte et organisation de l'association ou de la structure choisie,
- Projet architectural et environnemental,
- Programme détaillé des constructions,
- Opérationnalité technique et financière,
- Planning,
- Offre de prix.

A l'issue de cette étape, le jury retiendra 1 équipe titulaire sur chaque terrain ainsi qu'une équipe suppléante.

Les critères de sélection des offres seront :

- Le programme envisagé (projet architectural, intégration dans son environnement, innovation du projet, intégration d'un projet intergénérationnel, mise en commun de certains lieux de vie...),
- Opérationnalité juridique, technique et financière,
- Offre de prix,
- Planning.

Un protocole d'accord sera alors signé entre la commune et les équipes lauréates de chaque site pour définir les engagements respectifs concernant les conditions de mise au point des projets.

Dans l'hypothèse où l'avancement des études montrerait un décalage important avec les objectifs du cahier des charges et les engagements de l'équipe lauréate, ou si le groupement ne parvenait pas à finaliser son plan de financement, la commune se réserve la possibilité de mettre fin à la négociation.

Elle se retournera alors vers la l'équipe suppléante nommée sur le même terrain et engageront alors avec elle la phase d'approfondissement des études et de mise en point du projet.

Si cette équipe n'était plus intéressée l'équipe candidate porteuse du second projet nominé sera contactée.

Dans le cas où aucun nouveau lauréat n'est désigné, la commune se réserve également la possibilité de relancer un appel à candidatures à destination de nouvelles équipes sur les terrains concernés.

## **9. CLAUSE ANTISPECULATIVE**

Il sera inscrit dans les actes de vente une clause anti spéculative, interdisant aux acquéreurs de revendre la totalité des logements et/ou le foncier, sur une durée de 8 ans.

Il est précisé qu'à titre exceptionnel, un logement peut être cédé durant cette, après avis de la commune.

Tout projet de cession passé ce délai devra soumis préalablement à la l'avis de la commune et devra répondre aux critères qui seront définis par l'association ou du groupement, lors de sa constitution d'origine.

**Annexe 9 : Délibération n°13-757 du 28 juin 2013 du Conseil Régional  
relative à l'habitat participatif**

Région



Provence-Alpes-Côte d'Azur

**DELIBERATION N° 13-757**

28 JUIN 2013

HABITAT - URBANISME

Cadre d'intervention régional sur l'habitat et le logement  
Valorisation du patrimoine régional et projets innovants  
Volet Innovation et habitat participatif

- VU le Code général des collectivités territoriales ;
- VU la délibération n°04-119 du 17 décembre 2004 du Conseil régional approuvant la stratégie régionale en matière de planification urbaine, de foncier et d'habitat ;
- VU la délibération n°05-127 du 24 juin 2005 du Conseil régional approuvant le dispositif d'intervention en matière de planification urbaine, de foncier et d'habitat ;
- VU la délibération n°06-145 du 30 juin 2006 du Conseil régional approuvant les compléments apportés aux dispositifs d'intervention en matière d'habitat ;
- VU la délibération n°06-242 du 10 novembre 2006 du Conseil régional approuvant les grandes orientations relatives à la nouvelle génération des dispositifs relevant de la Politique de la Ville ;
- VU la délibération n°10-1242 du 22 octobre 2010 du Conseil régional approuvant les nouveaux principes d'actions d'AGIR PLUS ;
- VU la délibération n°10-1550 du 10 décembre 2010 du Conseil régional approuvant le cadre d'intervention régional sur les politiques de soutien au logement et à l'habitat ;

certifié transmis au représentant de l'Etat le 04 juillet 2013

- VU la délibération n°11-8 du 18 février 2011 du Conseil régional approuvant le cadre d'intervention foncière et d'urbanisme ;
- VU la délibération n°11-1 du 18 février 2011 du Conseil régional approuvant le document cadre du Contrat Régional pour l'Emploi et une Economie Responsable (CREER) ;
- VU la délibération n°12-716 du 29 juin 2012 du Conseil régional modifiant le dispositif en sortie de portage de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur ;
- VU la délibération n°12-912 du 29 juin 2012 du Conseil régional formalisant l'adhésion au réseau national des collectivités locales en matière d'habitat participatif ;
- VU la délibération n°13-280 du 12 avril 2013 du Conseil régional modifiant le cadre d'intervention foncière et d'urbanisme en ajoutant les associations agréées Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI) à la liste des bénéficiaires potentiels du dispositif de soutien régional aux acquisitions foncières destinées à la création de logements locatifs sociaux et du dispositif régional en sortie de portage de l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur (EPF PACA) ;
- VU l'avis de la commission "Aménagement et développement des territoires et du massif, foncier, habitat et logement" réunie le 24 juin 2013 ;
- VU l'avis de la commission "Développement soutenable, environnement, énergie et climat" réunie le 24 juin 2013 ;

**Le Conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur réuni le 28 Juin 2013.**

#### **CONSIDERANT**

- que la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur entend affirmer sa volonté politique en matière d'habitat et se déterminer à partir de ses propres priorités : la solidarité, l'équilibre des territoires, la mixité sociale et celle des fonctions urbaines, la répartition plus égalitaire des logements sociaux sur l'espace régional et le droit au logement, en particulier pour les populations en difficulté ;

- qu'afin de rendre plus efficaces ses aides et de renforcer leur cohérence avec ses objectifs, la Région a adopté par délibération n° 10-1550 du 10 décembre 2010 un cadre d'intervention régional sur les politiques de soutien au logement et à l'habitat et par délibération n° 11-8 du 18 février 2011 du Conseil un cadre d'intervention foncière et d'urbanisme ;

- que par délibération n°12-912 du 29 juin 2012 approuvant la charte d'orientation du réseau, la Région Provence Alpes Côte d'Azur est engagée dans le réseau national des collectivités locales en matière d'habitat participatif ;

certifié transmis au représentant de l'Etat le 04 juillet 2013

- que l'évolution du contexte national en cours, les expériences des autres collectivités, notamment les Régions, et les attentes des partenaires de la Région Provence Alpes Côte d'Azur, confortent la collectivité régionale dans la nécessité de mobiliser ses politiques pour accompagner le développement de l'habitat participatif ;

- qu'en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, face aux difficultés croissantes que rencontrent les ménages pour se loger, l'habitat participatif peut proposer des réponses innovantes, fondées sur une conception d'un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques ;

- que le chapitre VII « Valorisation du Patrimoine Régional et Projets Innovants » du cadre d'intervention régional sur l'habitat et le logement permet de soutenir les projets d'habitat innovants, mais nécessite d'être complété afin de préciser les priorités d'intervention de la Région dans ce domaine ;

- que les enjeux liés à l'habitat participatif nécessitent une action régionale globale reposant sur l'accompagnement des collectivités locales et le soutien à l'ingénierie et aux surcouts en investissement des opérations de logement social liés au caractère participatif du projet ;

- que le soutien aux démarches d'économie de la sobriété est une priorité dans le cadre d'AGIR qu'il y a lieu de renforcer dans le cadre des projets d'habitat participatif ;

#### **DECIDE**

- d'approuver le volet « Innovation et habitat participatif », complément au chapitre VII « Valorisation du Patrimoine Régional et Projets Innovants » du cadre d'intervention régional sur l'habitat et le logement, tel qu'il est exposé dans le document annexé à la présente délibération.

Le Président,

Signé Michel VAUZELLE



**Résumé** : La participation citoyenne dans l'élaboration de son logement n'est pas un processus récent. Néanmoins, le mouvement s'est vu réactualisé dans les années 2000 par la sphère publique qui commence à s'en saisir au titre de ses intérêts sociaux, économiques et écologiques. Dorénavant communément appelé « habitat participatif », ce modèle tend vers un but précis : celui de placer l'habitant au cœur de la réalisation de son lieu de vie. Ayant pourtant fait l'objet d'une institutionnalisation par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) en 2014, le nombre de réalisations effectives reste encore embryonnaires en France. En effet, les projets peinent à sortir de terre, freinés par un manque de compétences essentiellement techniques et juridiques. C'est pourquoi, afin d'assurer la réussite des projets, de plus en plus de groupes d'habitants s'allient à différents acteurs (collectivités territoriales, bailleurs sociaux...), ce qui semble alors remettre en question l'essence même du mouvement. Ce mémoire s'attache donc à comprendre la rencontre qu'il reste à définir entre le discours national porté sur l'habitat participatif au regard de sa mise en pratique locale.

**Mots-clés** : habitat participatif, initiatives citoyennes, politiques publiques