

Les espaces partagés dans l'habitat participatif : état des lieux d'un pilier fondamental de la troisième voie du logement au travers du regard de ses habitants

Laeticia Courset

▶ **To cite this version:**

Laeticia Courset. Les espaces partagés dans l'habitat participatif : état des lieux d'un pilier fondamental de la troisième voie du logement au travers du regard de ses habitants. Sciences de l'Homme et Société. 2017. dumas-01616355

HAL Id: dumas-01616355

https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01616355

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.

Master 2 Urbanisme et Aménagement

Spécialité Habitat Politique de la Ville et Renouvellement Urbain

LES ESPACES PARTAGÉS DANS L'HABITAT PARTICIPATIF

État des lieux d'un pilier fondamental de la troisième voie du logement au travers du regard de ses habitants

LAETICIA COURSET

Directrice de mémoire : Séverine Bonnin

Mémoire de fin d'études

Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional (IUAR) – Université Aix-Marseille

REMERCIEMENTS

Avant tout développement, il apparait opportun de commencer par des remerciements.

Je souhaite tout d'abord remercier Séverine Bonnin, pour avoir accepté d'être ma tutrice de mémoire et pour avoir su m'écouter et me conseiller pour la construction de ce travail.

Je remercie également toutes les personnes ayant pris le temps de répondre à mes sollicitations et notamment l'ensemble des référents des groupes d'habitat participatif interrogés au travers de l'enquête.

Plus particulièrement Marion Le Gall, référente du groupe Hédina, pour son accueil et le partage de son expérience.

Enfin, je tiens également à remercier toutes les personnes qui m'ont soutenue et encouragée avec bienveillance dans cette entreprise.

Grazie a voi

AVANT-PROPOS

D'un point de vue extérieur, les atouts de l'habitat participatif semblent nombreux. Autopromotion, coûts réduits, logements spacieux et surtout entre-aide et solidarité.

Mais à quel point ce dernier aspect est-il présent dans l'habitat participatif ? Et surtout, auquel de ces aspects les espaces partagés, omniprésents dans ce type de projets, permettent-il le plus de répondre ? Les espaces partagés sont-ils véritablement les espaces centraux de la vie des groupes ou servent-ils plutôt un objectif économique en termes de coûts et d'espace?

D'un point de vue extérieur, il est vrai que l'habitat participatif peut sembler idyllique voir peut-être même utopique. Mais alors que cette douce utopie a largement fait ses preuves auprès de milliers de familles à travers le monde et qu'elle continue de séduire et de faire de plus en plus d'adeptes en France, une question simple subsistait dans mon esprit : « mais concrètement comment ça marche ? ».

Non pas tant au niveau de l'élaboration du projet, étape pour laquelle il existe de multiples sources expliquant les joies et les affres de l'autopromotion dans les moindres détails, mais plutôt une fois le projet terminé, quand les habitants se retrouvent avec les clés en mains et qu'il est temps d'investir les lieux. Que se passe-t-il derrière les portes de ces projets peu banals ? Ou plutôt, comment cela se passe-t-il ?

C'est cette curiosité qui m'a poussée à m'intéresser à cette thématique. Mais, n'étant pas sociologue, je ne souhaitais pas tant interroger les vicissitudes des relations humaines qui pourraient se jouer dans cette sorte d'huis-semi-clos aux yeux des non-initiés. Mes études de géographie puis d'urbanisme me confèrent une prédilection pour les objets de l'espace. Quoi de mieux donc, que de pouvoir questionner des espaces, dits partagés, dans lesquels des personnes ne se connaissant pas ont choisi de vivre ensemble.

C'est donc au prétexte d'un travail de mémoire de fin d'études que j'ai décidé d'investiguer sur la question des espaces partagés dans l'habitat participatif au travers du regard de ses habitants.

SOMMAIRE

INTRODUCTION 6

DE L'HABITAT AUX DIFFERENTS MODES D'HABITER 6

L'HABITAT PARTICIPATIF : NOMENCLATURE ET DEFINITIONS 7

LES ESPACES PARTAGÉS DANS L'HABITAT PARTICPATIF : DE QUOI PARLE-T-ON ? 10

LE FONCTIONNEMENT DES ESPACES PARTAGÉS DANS L'HABITAT PARTICIPATIF : UNE QUESTION DE RECHERCHE 13

MÉTHODE 15

LA DÉMARCHE DE TRAVAIL 15

LA COLLECTE D'INFORMATIONS 15

L'HABITAT PARTICIPATIF, DE L'UTOPIE À LA RÉALITÉ : RETOUR SUR L'HISTOIRE DU MOUVEMENT ET SUR LA MISE EN ŒUVRE D'UN OBJET DE LA DÉMOCRATIE PARTICIPATIVE 21

1. MISE EN PERSPECTIVE HISTORIQUE DES PROJETS DE L'HABITAT PARTICIPATIF 22

2. L'AUTOPROMOTION À LA POURSUITE D'UN OBJECTIF DE MIXITÉ SOCIALE TOUJOURS PLUS INTÉGRÉ 29

3. UNE FORME DE DÉMOCRATIE PARTICIPATIVE AU PLUS PRÈS DES BESOINS ET DES VALEURS DES HABITANTS 43

CONCLUSION DU CHAPITRE I 53

DES FONCTIONS AUX FONCTIONNEMENTS DES ESPACES PARTAGÉS : ENTRE LEUR DÉFINITION ET LEUR GESTION 55

1. CONCEPTION ET DEFINITION DES ESPACES PARTAGÉS DURANT L'ELABORATION DU PROJET ... 56

2. ESPACES PARTAGÉS : UNE VARIÉTÉ DE POSSIBILITÉS POUR DES ESPACES AU PLUS PRÈS DES ASPIRATIONS DES HABITANTS 64

CONCLUSION DU CHAPITRE II. 80

QUELS USAGES ET QUELLES TRANSFORMATIONS DES ESPACES PARTAGÉS ? 83

1. VERS DES USAGES COLLECTIFS DES ESPACES PARTAGÉS 84

2. L'ÉVOLUTIVITÉ DES ESPACES PARTAGÉS : UNE QUESTION CONSTANTE D'ADAPTATION AUX BESOINS DES HABITANTS 92

CONCLUSION DU CHAPITRE III. 108

CONCLUSION 109

INTRODUCTION

DE L'HABITAT AUX DIFFERENTS MODES D'HABITER

En urbanisme l'habitat peut être défini comme l'ensemble des caractères physiques liés à l'environnement pratiqué par un individu dans son quotidien, dans et au-delà de son unique logement.

Plus formellement, la définition suivante permet de résumer ce concept.

> « L'habitat, dans le sens commun, comprend l'habitation et tous les itinéraires du quotidien urbain. » (Paquot, 2005)

L'habitat lie ainsi les notions d'habitation, de logement et de chez-soi intime à celle d'un environnement immédiat plus large entrant dans la sphère publique.

Les modes d'habiter renvoient quant à eux à la fois à la relation que tisse un individu avec un lieu mais également avec une communauté locale. Dépassant ainsi les frontières de l'*habitat*, au sens d'un élément structurant, pour entrer dans celui de l'*habiter* qui est dynamique. Ainsi, si le premier permet de définir des espaces, le second permet de cerner les pratiques qui y ont lieu.

> « La notion de "mode d'habiter" intégrerait (…) ou non, en plus des pratiques spatiales liées à la résidence, les pratiques spatiales liées au travail, à la consommation, au loisir, au tourisme. La notion de « mode d'habiter » se différencierait également des notions voisines en articulant l'espace de vie, la mobilité, le sens des lieux et les relations sociales. » (Schmitz, 2011)

Il ne s'agit plus ici d'étudier les rapports de l'individu avec l'environnement proche de son lieu de résidence mais d'étendre le questionnement à l'ensemble des espaces pratiqués par un individu pour des raisons variées (« résidence », « travail », « consommation », « loisir », « tourisme ») liées à ses besoins. De plus, cette définition met en avant l'aspect itératif de l'« espace de vie », de la « mobilité », du « sens des lieux » ainsi que des « relations sociales ».

L'habitat et les modes d'habiter sont donc liés du fait que le premier est le résultat de l'expression des modes de vie d'une société.

Au fil du temps l'environnement dans lequel évoluaient les individus s'est élargi et différentes politiques publiques ont visé à améliorer la qualité de l'habitat des habitants dans un objectif global d'amélioration de leur qualité de vie.

Notamment en France, où durant la seconde partie du XX^{ème} siècle de profonds bouleversements dans les structures familiales se sont répercutés sur les modes d'habiter et inversement.

Ainsi, si dans les années 1950 la norme était la famille élargie, comprenant les parents, les enfants et les grands-parents, aujourd'hui l'éclatement des familles (familles monoparentale

ou recomposées), la décohabitation tardive, l'augmentation de l'espérance de vie et la baisse de la natalité ont contribué à une évolution dans la structure des ménages. De plus, les français vivent actuellement majoritairement en ville ou dans leurs proches périphéries, ils sont majoritairement propriétaires et effectuent des trajets pendulaires de plus en plus longs en voiture contribuant ainsi à un étalement urbain croissant.

Ces transformations ont donc entrainé des modifications structurelles dans le paysage français avec notamment les diverses politiques de la ville et de grands ensembles, la multiplication des quartiers pavillonnaires en périphéries des villes, une pression accrue sur les logements urbains et un dépeuplement toujours plus vif des milieux ruraux.

Sans oublier que dans le même temps, la fin du XX^{ème} siècle annonçait la remise en question du paradigme dominant pour entrer dans celui du développement durable où les consciences se sont élevées pour alerter tout un chacun de la nécessiter de changer de modes de consommation et plus généralement de vie, touchant aussi aux modes d'habiter, afin de préserver l'équilibre du fragile écosystème dont l'être-humain fait partie.

Ce rapide survol des changements ayant eu court tout au long de la seconde partie du XX^{ème} siècle et se poursuivant encore aujourd'hui, permet de souligner le fait que c'est non seulement l'habitat des français qui a été bouleversé, mais également leurs modes d'habiter.

De fait, si les modes d'habiter étaient plus homogènes au cours du XX^{ème} siècle, ce n'est plus tant le cas et il faut admettre une réelle hétérogénéité dans les modes d'habiter sur le territoire français actuellement. Passant d'un habitat à la fois élargi et partagé mais limité en termes d'occupation de l'espace, à un habitat plus individuel tout en ayant élargi les pratiques d'occupation de l'espace. Comme si le degré d'intimité entretenu avec d'autres individus était inversement proportionnel à l'étendue de l'espace pratiqué.

Or, l'un des modes d'habiter ayant émergé durant cette période de bouleversements est précisément l'habitat participatif pour lequel l'aspect de partage est primordial.

L'HABITAT PARTICIPATIF : NOMENCLATURE ET DEFINITIONS

L'habitat participatif est un type d'habitat particulier importé des pays du Nord de l'Europe en France à la fin des années 1960. Il émerge en réponse à l'ensemble des changements énumérés dans la section précédente et trouve écho parmi des personnes ne se satisfaisant pas des différentes formes d'habitats traditionnelles qui s'offraient à elles.

Cependant, il est encore difficile d'en trouver une définition unanime tant dans la littérature scientifique que dans d'autres types de documentations. C'est pourquoi il est dans un premier temps nécessaire de s'attarder à cerner ce phénomène en tant qu'objet de cette étude.

Tout d'abord, il faut s'avoir qu'au court de son implantation en France, différents termes ont été, et sont toujours actuellement, utilisés pour traiter d'un même phénomène. C'est

pourquoi il convient ici d'éclaircir la nomenclature s'y appliquant à la lumière du travail de thèse de Camille Devaux[1] portant sur cette thématique.

De fait, afin de réaliser sa recherche C. Devaux a tout d'abord identifié les huit principales expressions utilisées pour parler de cette question en France et dans la francophonie, à savoir : « habitat participatif », « habitat groupé », « habitat coopératif », « coopérative d'habitants », « habitat autogéré », « habitat solidaire », « *cohousing »* et « cohabitat ».

Comme elle le souligne justement dans ce document, « 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 ». Ainsi, le même terme peut être utilisé pour désigner une réalité différente alors que des projets similaires seront qualifiés par des terminologies différentes.

Par souci de clarté il est donc nécessaire de convenir d'un terme unique pour qualifier ce type d'habitat. Ainsi, la terminologie générique retenue dans ce travail est celle d'« habitat participatif ». Ce terme n'est pas plus juste ou faux que l'une ou l'autre de ces expressions seulement, sa « montée en puissance » par « la mobilisation croissante de l'expression » « initiée par les habitants puis adoptée par les professionnels de la production de logement »[2], en font une formule appropriée.

De plus, il s'agit également de l'expression privilégiée par le réseau de la « Coordin'action nationale de l'habitat participatif»[3] ayant pour objectif de coordonner, animer et rendre visible les mouvements liés à l'habitat participatif sur le territoire français.

Enfin, depuis 2014, la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) consacre cette expression en définissant pour la première fois ce qu'est l'habitat participatif dans l'Article 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. »[4]

Cette définition à pour mérite d'être englobante et applicable à l'ensemble des termes précités. Cependant, malgré le choix de cette expression cela ne signifie pas que les projets d'« habitat participatif » se référant à une autre terminologie ne seront pas pris en compte dans ce mémoire. Seulement, pour plus de cohérence elle sera la formule privilégiée.

---

[1] Devaux C., *L'habitat participatif : de l'émergence d'une initiative habitante à son intégration dans l'action publique*, Lab'Urba, Université Paris Est, 2013, 813 p.

[2] Ibid.

[3] http://habitatparticipatif.eu

[4] LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

D'autre part, afin de compléter cette définition et de mettre en évidence les aspects indissociables de l'habitat participatif il est nécessaire d'identifier les critères permettant de le reconnaître comme tel.

Ainsi dans sa thèse C. Devaux identifie six critères pour circonscrire l'habitat participatif comme objet d'étude :

- « Engagement volontaire des ménages dans le projet ;
- Participation à la conception et/ou la gestion ;
- La définition en amont par les habitants d'une vocation collective dépassant l'étape de la conception ;
- L'existence d'espaces communs ;
- L'existence d'un socle commun de valeurs qui font écho plus ou moins fortement au partage, au lien social et à l'écologie ;
- Un objectif économique secondaire ». (Devaux, 2013)

Enfin il convient de rajouter un septième critère identifié dans le travail de mémoire de Catheline Giaux :

- « La dimension de temporalité (…) octroyant au projet la possibilité d'évoluer quant à son organisation interne, ses règles, ses projets, ses habitants, etc. » (Giaux, 2006)

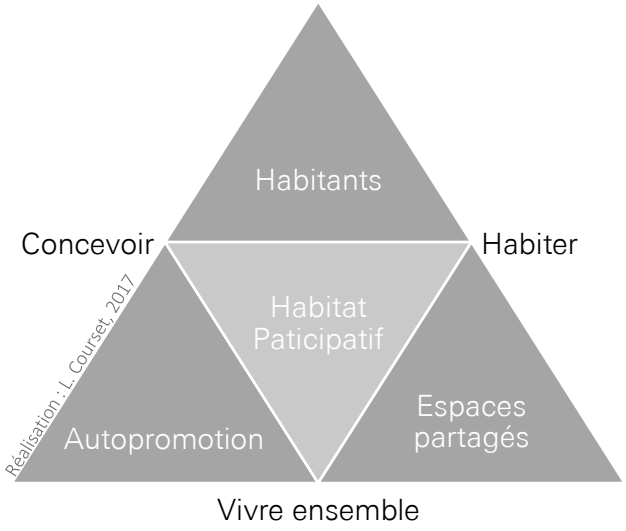
Ces différents critères permettent enfin de cerner le phénomène et de circonscrire l'objet de cette étude.

Cependant, si ces critères sont en effet indissociables de l'habitat participatif, ils ne sont pas tous intégrés avec la même importance dans les différents projets, et il existe un large éventail de possibilité quant aux orientations que peuvent prendre les différents groupes. Il serait donc possible de parler des habitats participatifs et non uniquement de l'habitat participatif. Toutefois, il ne s'agit pas ici de proposer une typologie de ces différents types d'habitats participatifs, par conséquent, sans prétendre gommer leurs particularités, la suite de ce travail se réfèrera à l'habitat participatif en général.

De fait, il est vrai que ces critères sont déterminants pour identifier les projets d'habitat participatif, néanmoins ils peuvent être regroupés et ne former plus que trois piliers indispensables à l'identification de projets issus de l'habitat participatif.

C'est piliers représentes les « habitants », l'« autopromotion » et les « espaces partagés ».

Figure 1 Les trois piliers indispensables de l'habitat participatif



En effet, les habitants sont la figure centrale et transversale de l'habitat participatif car ceux sont à la fois eux qui conçoivent le projet puis qui l'habitent. Le moment charnière entre les deux étant la livraison du projet. Les projets de l'habitat participatif ont donc la particularité d'être réalisés en autopromotion et de disposer d'espaces partagés afin de mutualiser divers services mais surtout de permettre la rencontre des habitants pour lesquels le vivre ensemble constitue la clé de voute et la valeur transversale du projet.

Enfin, si l'aspect concernant l'autopromotion constitue un élément passablement documenté de l'habitat participatif, ce n'est pas le cas des espaces partagés.

En ce qui concerne ces derniers, il s'agit donc plus particulièrement de l'objet de cette étude. De fait, les espaces partagés représentent un objet peu abordé d'une thématique elle-même passablement confidentielle. Il est donc possible d'affirmer que l'objet de cette étude est relativement original.

LES ESPACES PARTAGÉS DANS L'HABITAT PARTICPATIF : DE QUOI PARLE-T-ON ?

Alors que l'habitat participatif reste, encore aujourd'hui, un objet d'étude confidentiel malgré une recrudescence de publications le concernant et sa reconnaissance institutionnelle au travers de la loi ALUR ces dernières années, les espaces partagés, quant à eux, demeurent un objet mystérieux de l'habitat participatif.

En effet, dans les diverses publications rencontrées tout au long de cette étude, il existe une convergence unanime tendant à considérer les espaces partagés comme un élément *sine qua none* de l'habitat participatif. Cependant, il n'existe pas suffisamment de ressources satisfaisantes permettant de cerner cette question.

Lors de son séminaire du 28 janvier 2014, le CAUE d'Ile de France fait le même constat et s'interroge sur « la pauvreté d'exemple de ce type dans les études de cas » (CAUE75, 2014).

De plus, il fait remarquer à juste titre qu'en recherchant des informations sur les « espaces partagés », l'on se retrouve confronté à « trois pistes :

- Les espaces de transition entre espace privé et espace urbain [en d'autres termes on peut parler d'espaces intermédiaires] ;
- Les espaces communs de l'habitat collectifs ;
- Les espaces partagés de l'habitat participatif » (CAUE75, 2014).

Ces pistes octroient deux constats. D'une part, la question des espaces partagés dans l'habitat participatif n'est qu'une thématique parmi cette typologie d'espaces, mais aussi que les espaces partagés ne disposent pas d'une terminologie univoque.

De fait, il est à ce stade nécessaire de clarifier l'objet de cette recherche. Car, si comme il a été expliqué précédemment, l'expression d'« habitat participatif » a été choisie comme terme générique des divers types d'habitat qui peuvent s'en réclamer, il existe le même besoin ici.

Ainsi, bien qu'il soit possible de retrouver aussi bien le terme d'« espaces communs » que d'« espaces partagés» pour traiter de cette question dans l'habitat participatif, c'est la seconde terminologie qui sera privilégiée dans ce travail. Non seulement car elle bénéficie d'une forte occurrence mais également car l'aspect de partage semble ici en adéquation avec le phénomène.

En effet, au sens commun le verbe « partager » revêt plusieurs aspects. Selon le Larousse il peut s'agir de « réserver, attribuer une part de quelque chose à plusieurs choses ou personnes » ou de « posséder quelque chose avec une ou plusieurs personnes »[5]. Alors que d'autres définitions insistent sur la division qu'implique le partage, ce n'est pas le cas ici. Au contraire, ces deux définitions insistent sur la mutualisation que sous-tend le partage et c'est bien là que se situe tout l'intérêt des espaces partagés dans l'habitat participatif.

D'autre part, l'adjectif « commun » a pour définition dans le Larousse « qui appartient à tous, qui concerne tout le monde, à quoi tous ont droit ou part» ou encore « (…), qui est simultanément le fait de plusieurs choses ou personnes, ou qu'on partage avec d'autres »[6]

Qualifier ces espaces d'« espaces communs » fait donc sens et il est possible d'affirmer que les références faites parfois indifféremment aux espaces communs ou aux espaces partagés dans l'habitat participatif revêtent une réalité similaire. Cependant, sans réfuter l'utilisation de la première expression c'est bien aux « espaces partagés » que se réfèrera dorénavant ce travail. D'une part car, comme il a été dit plus haut, elle bénéficie d'une forte occurrence mais aussi car l'expression « espaces communs » peut prêter à confusion avec les espaces présents dans l'habitat collectif (il s'agit par ailleurs de l'une des trois pistes évoquées par le CAUE75) qui ne font pas partie de l'objet d'étude.

Néanmoins, il manque une définition de ces espaces. Ainsi, à la lumière de ces éléments, il est à ce stade proposé de définir les espaces partagés dans l'habitat participatif de la manière suivante :

> « Les espaces partagés sont des espaces de mutualisation de l'habitat participatif ».

Cette définition se veut englobante et ne cherche pas à gommer les particularités des différents projets d'habitat participatif mais à les intégrer dans sa globalité. Il est cependant nécessaire de la compléter.

[5] Larousse en ligne *http:// larousse.fr* [consulté le 22.03.2017]
[6] Larousse en ligne *Ibid.* [consulté le 22.03.2017]

La nature de ces espaces peut être extrêmement variée et différente d'un projet à l'autre. Les possibilités étant infinies et n'ayant pour limites que l'imagination et les moyens financiers du groupe.

Ainsi, si certains espaces permettent uniquement de partager des fonctions élémentaires du quotidien (cuisine, chambre d'amis, etc.), d'autres octroient un confort supplémentaire (buanderie, garage à vélo, etc.) et d'autres encore sont les lieux privilégiés de la vie et des sociabilités du groupe (salle commune, salle de jeu, jardin, etc.)

Il s'agit d'un véritable mélange de fonctions attrayant généralement soit à ce qui est communément appelé les « espaces privés » – régis par le droit privé – soit aux « espaces publics » – « non appropriable[s] juridiquement par un individu ou un groupe à l'exclusion du reste de la population » – et dépassant également les qualifications de « semi-public » au sens d'espaces de droit privé ou public mais dont « l'usage est régi par des règles de libre accès et de libre circulation, avec des éventuelles restrictions en termes d'horaires et de comportements acceptés », ce qui s'applique généralement pour les commerces et équipements publics, ou de « semi-privé » pour les espaces communs de droit privé à l'intérieur de l'habitat collectif par exemple. Ces deux derniers types d'espaces avaient par ailleurs été énumérés plus haut et écartés de l'analyse sous les qualificatifs d' « espaces de transition ou intermédiaires » et d' « espaces communs ». De fait, si les espaces partagés sont effectivement du ressort de la sphère privée d'un point de vue juridique du fait que « leurs propriétaires (ou leurs occupants selon les accords en vigueur) sont les seuls à pouvoir décider de l'accès de personnes tierces à ces espaces » (Fusco, 2011), ils dépassent les cadres d'analyses communs, connus et balisés du fait de leur fonctionnement et leur gestion. Ils sont donc des objets d'études à part entière.

En effet, les usages et les pratiques y dépassent le simple cercle classique du ménage mais surtout, à la différence d'une copropriété classique par exemple, les habitants forment un groupe où l'engagement sur la base de valeurs communes et partagées est primordial (voir section précédente). Ceci impacte de fait ces espaces qui ne sont accessibles qu'aux personnes habilitées par le groupe, qu'elles en fassent ou non partie, et sur concertation quant à la possibilité de les privatiser par l'une d'entre elle.

Cet éclairage permet ainsi de compléter la définition précédente et de définir plus finement l'essence des espaces partagés :

> « Les espaces partagés sont des espaces de mutualisation équitablement accessibles et à disposition libre pour toute personne habilitée par les membres du projet dans le respect des règles édictées par le groupe ».

Cette définition induit de fait la nécessité d'une coordination dans la gestion et le fonctionnement de ces espaces.

LE FONCTIONNEMENT DES ESPACES PARTAGÉS DANS L'HABITAT PARTICIPATIF : UNE QUESTION DE RECHERCHE

D'un point de vue extérieur à tout projet d'habitat participatif, la manière dont les espaces partagés fonctionnent peut sembler quelque peu énigmatique.

En effet, pour un public de non-initiés s'intéressant de près ou de loin à la question de l'habitat participatif il est possible de parcourir de nombreux ouvrages et de consulter de nombreux sites d'associations de l'habitat participatif, voire directement de projets d'habitat participatif[7]. Cependant il est rare que la question des espaces partagés soit abordée de manière frontale.

Lorsqu'il ne s'agit pas de monographies, il n'est pas rare que la question des espaces partagés ne soit uniquement évoquée, sans être traitée comme un objet à part entière.

Les espaces partagés se retrouvent en quelque sorte noyés dans la masse d'information et sont parfois mis en avant uniquement par de jolies photographies figées. Contrairement à la description de la nature de ces espaces, la question de leur fonctionnement, de leur gestion, des usages et pratiques qui s'y déroulent et à fortiori de leurs évolutions est rarement traitée ; les différentes études mettant l'accent plus largement sur le fonctionnement de l'ensemble du projet.

De fait, bien que partiel – il ne s'agit pas de remettre ici en cause les divers travaux et monographies effectués pour traiter de la question - il existe donc un manque de recul sur la question des différentes phases de vie des espaces partagés dans les projets d'habitat participatif.

Ainsi, excepté le travail de fin d'étude de Charlotte Duval[8] dont l'objet d'étude est similaire mais dont le cadre d'analyse qualitatif est limité à deux cas d'études précis interrogés sur le long terme, il n'existe pas d'autre étude se consacrant précisément à l'étude des espaces partagés dans l'habitat participatif. Ce travail, quant à lui n'a aucune prétention quant à une quelconque exhaustivité des projets interrogés, mais souhaite présenter une analyse plus quantitative et transversale, bien que le nombre de répondant soit relativement restreint, concernant les espaces partagés dans les projets d'habitat participatif aboutis de France.

L'aspect d'autopromotion de l'habitat participatif concernant principalement la phase de conception est généralement bien balisée. Les documents disponibles concernant les modalités d'élaboration d'un projet d'habitat participatif sont nombreux. Les conseils dispensés par divers professionnels et sympathisants de cette thématique sont abondants, allant du choix d'un modèle juridique ou du montage financier approprié aux modalités générales de la maîtrise d'ouvrage par exemple. Il s'agit donc d'éléments rattachés plus particulièrement à la phase amont du projet, liés au pilier de l'autopromotion, celle avant la livraison du projet.

Cependant qu'en est-il de la phase post-livraison ? Une fois les clés en mains et le projet terminé, comment est vécu le projet ? Et plus particulièrement, que deviennent les espaces

[7] Nombre d'entre eux sont visibles dans la bibliographie et webographie

[8] Duval C., *les espaces partagés dans les projets d'habitat groupés. Au cœur de la vie des groupes d'habitat groupé et de leurs membres*, Polytech Tours, Université François Rabelais, 2012

partagés qui constituent un autre pilier de l'habitat participatif ? Sont-ils immuable ou au contraire évoluent-ils ? Comment sont-ils gérés et selon quelles bases ? Qu'en est-il de leur fonctionnement ? Ont-ils été « bien pensés » durant la conception du projet? Les usages effectifs rejoignent-ils ceux envisagés durant la phase de conception ? En somme, permettent-ils effectivement aux habitants de se rencontrer ?

Pour répondre à ces questions, cette étude s'intéresse plus spécifiquement à la définition des espaces partagés en amont du projet ainsi qu'à leur fonctionnement, à la gestion et à l'implication que nécessite la mutualisation au travers du regard de ses habitants.

Cela afin de répondre à la question de recherche suivante :

Quelle place pour les espaces partagés dans l'habitat participatif une fois les projets livrés ?

De cette question découlent les deux hypothèses suivantes :

- ◊ Les espaces partagés agissent comme catalyseurs des sociabilités du groupe
- ◊ Les espaces participatifs sont évolutifs

La première hypothèse part du principe que les espaces partagés remplissent diverses fonctions mais que, lorsqu'il ne s'agit pas d'espaces purement fonctionnels, celles-ci favorisent les rencontres des habitants.

La seconde hypothèse quant à elle est liée au fait que les habitants pourraient adapter les espaces partagés aux usages qu'ils en ont et, de fait, ceux-ci pouvant évoluer, il se pourrait qu'ils choisissent de transformer leurs espaces partagés, soit en les modifiants, soit en les supprimant ou en en créant de nouveaux.

Dans le but de répondre à cette question de recherche et à ses hypothèses, il sera donc nécessaire d'étayer divers aspects liés aux espaces partagés, à savoir : leur fonction et leur gestion, les usages qui en sont fait, leur capacité d'évolution et les facteurs susceptibles de les faire évoluer notamment.

Afin donc de répondre à ces questions, ce travail présentera d'une part la méthodologie employée pour y parvenir. Puis, avant de développer la question des espaces partagés il sera essentiel de cerner davantage le phénomène de l'habitat participatif dans son ensemble, pour comprendre dans quel contexte ils s'inscrivent. Un chapitre sera donc consacré à l'habitat participatif, retraçant son histoire, sa mise en œuvre et les valeurs qui y sont associées. Un second chapitre permettra de décrypter plus particulièrement la question des espaces partagés au sein de l'habitat participatif en s'intéressant aux modalités de leur création mais également à leur nature, leur caractéristiques et à leur gestion. Le dernier chapitre permettra d'appréhender les usages et les évolutions de ces espaces en s'intéressant notamment à leurs fréquentations par les habitants. L'ensemble de cette étude s'appuiera sur l'analyse de l'enquête qui lui est associée afin d'illustrer ces propos.

MÉTHODE

LA DÉMARCHE DE TRAVAIL

Cette étude ne répond à aucune commande et ne s'inscrit dans aucune forme de travail collaboratif avec une quelconque institution. Ce travail de fin d'études a été réalisé en totale indépendance par son auteure dans le but de satisfaire aux exigences de la rédaction d'un mémoire de Master tout en apportant un éclairage neuf sur la question des espaces partagés dans l'habitat participatif.

De fait, cette indépendance a constitué à la fois un avantage, du fait d'une grande liberté dans les choix effectués concernant la question de recherche et la méthode à suivre pour y répondre, et dans une moindre mesure, un obstacle du fait notamment de certaines ressources accessibles limitées.

Dans l'ensemble, cette large marge de manœuvre a été recherchée et a permis de définir une question d'étude sans qu'elle ne soit imposée par un organisme extérieur.

LA COLLECTE D'INFORMATIONS

Le constat énoncé précédemment concernant un manque de recul sur la question des différentes phases de vie des espaces partagés dans les projets d'habitat participatif demande de s'interroger sur la manière de combler cette lacune. Sans vouloir remettre en question la singularité de chaque projet d'habitat participatif, en prétendant vouloir les inscrire tous dans un même moule afin de pouvoir les comparer, il s'agit de prendre en compte les particularités de chacun d'entre eux mais à la lumière d'une question unique. Le parti pris ici a donc été de réaliser une enquête originale afin de pallier à un manque d'informations systématiques permettant une comparaison entre différents projets d'habitat participatif.

Cela afin de pouvoir mettre en évidence des traits communs et des disparités entre les différents groupes révélant ainsi des caractéristiques propres aux espaces partagés dans la thématique plus globale de l'habitat participatif.

Pour parvenir à identifier ces caractéristiques, mais aussi afin de parvenir à répondre à la problématique, et aux hypothèses en découlant, ce mémoire s'appuie sur différents outils de recherche.

Lectures et journée portes ouvertes

Les lectures ont non seulement permis de cerner la question de recherche mais aussi d'aborder de manière plus théorique la question de l'habitat participatif. Pour cela différentes sources ont été mobilisées :

- Littérature scientifique
- Littérature grise
- Textes règlementaires
- Sites d'associations de l'habitat participatif
- Sites de projets de l'habitat participatif

Chacune de ces documentations a permis d'apporter un éclairage singulier sur la question générale de l'habitat participatif. Cela a également permis de faire le point sur la place qu'occupe le sujet des espaces partagés dans cette thématique plus globale.

À ces lectures s'ajoute la participation à une journée portes ouvertes de l'habitat participatif, le 20 mai à Marseille, qui a permis la rencontre avec des acteurs associatifs et des habitants de l'habitat participatif dont l'intervention et les échanges ont permis de nourrir la réflexion liée à la question de recherche.

C'est donc sur la base de ces différentes lectures et ces échanges qu'a été construite la problématique mais également le questionnaire réalisé pour y répondre.

Enquête

L'élaboration du questionnaire a constitué un véritable temps fort de ce travail. Elle a revêtu une importance particulière du fait que son analyse forge l'échine de cette étude.

Composition du questionnaire

Ce questionnaire[9] doit permettre de répondre à la problématique de cette étude. Il se base en partie sur celui réalisé par Anaïs Trideau[10] (notamment sur les questions non spécifiques aux espaces partagés). Il comprend 48 questions organisées en six thématiques principales dont la dernière est subdivisée en six sections :

II. Signalétique
III. Composition du groupe
IV. Fonctionnement du groupe
V. Démarche du projet
VI. Espaces partagés
    1. Caractéristiques
    2. Fonctionnement
    3. Conception
    4. Fréquentations et usages
    5. Evolutions
    6. Définitions

Public Cible

Cette étude ne cherche pas à s'appuyer sur la totalité des projets d'habitat participatif existants. Tout d'abord, il s'agit d'un travail territorialisé dont les limites sont celles de la France. Ensuite, dans l'optique de pouvoir répondre à la problématique qui s'intéresse à la

[9] Voir annexe I

[10] Trideau A., *L'habitat groupé participatif ou comment vivre ensemble, chacun chez soi, une démarche difficile à concrétiser ?,* Institut d'Aménagement et d'urbanisme de Rennes, Université de Rennes 2, 2014

phase post-livraison des projets, il a été nécessaire de circonscrire plus spécifiquement la cible à étudier.

Ainsi, afin de s'assurer que les projets contactés disposent du recul nécessaire pour répondre aux questions concernant la vie des espaces partagés depuis la livraison du projet, ce sont uniquement les projets aboutis de France qui ont été approchés.

Cette différentiation a été possible grâce au recensement effectué par la Coordin'action nationale de l'habitat participatif[11] en partenariat avec le mouvement Colibris[12].

Cette dernière a en effet réalisée la base de données cartographique la plus complète à ce jour dans le domaine de l'habitat participatif. Cette cartographie permet ainsi de visualiser les projets en fonction de leur état d'avancement et notamment les projets aboutis.

C'est donc sur la base de cent-vingt-trois projets aboutis de l'habitat participatif en France[13] qu'a été émis ce questionnaire.

Modalités de distribution

- Mail de contact

La première étape concernant la diffusion du questionnaire a été d'envoyer un mail de contact aux différents projets concernés par l'enquête.

Cette étape a été cruciale car elle a permis d'identifier les projets qu'il n'était pas possible de contacter. En effet, la base de données de la Coordin'action permet de contacter les groupes via un formulaire de contact mais ne révèle pas leurs e-mails. De fait, certains de ces groupes n'ont pas souhaités indiquer d'adresse électronique lors de leur inscription à la base de données, ce qui entraine une absence de formulaire de contact pour certains d'entre eux. Les concernant, il était cependant parfois indiqué l'adresse d'un site internet ou d'un réseau social disposant parfois d'un formulaire ou d'un mail pour les contacter.

Il en résulte que parmi les cent-vingt-trois groupes recensés, seuls quatre-vingt-quatorze ont pu être contactés. Et parmi ces quatre-vingt-quatorze groupes, il est probable que certains mails se soient perdus du fait d'adresses mails non mises à jour ou d'une possible réception dans la catégorie des mails « indésirables ».

- Identification d'un « référent »

L'un des objectifs lors de l'envoi de ces mails de contact, outre le fait de présenter la démarche de cette étude, était de pouvoir identifier une personne référente qui répondrait au questionnaire.

En effet, l'enquête élaborée dans le cadre de cette étude a pour objectif d'identifier les caractéristiques du projet dans son ensemble c'est pourquoi, il ne s'agissait pas d'interroger chaque membre du groupe de projet.

Il est vrai qu'un groupe d'habitants dans un tel projet n'est pas immuable. Mais le groupe constituant une partie importante du cadre d'analyse de cette étude, il était nécessaire

[11] http://habitatparticipatif.eu
[12] https://colibris-lemouvement.org
[13] En juin 2017

d'identifier un référent qui aurait à la fois suffisamment de connaissances sur la vie du groupe et sur le projet en lui-même.

De fait, pour que les personnes répondant au questionnaire puissent s'en charger pour l'ensemble du groupe, il leur a été demandé de remplir certains critères. Ainsi, le référant devait être résident du projet d'habitat participatif au moment de répondre au questionnaire et si possible appartenir au groupe de réflexion initial du projet. Si ce dernier critère ne pouvait pas être rempli, il fallait que la personne qui se chargerait de répondre à l'enquête ait une bonne connaissance globale du projet d'habitat participatif et du fonctionnement de ses espaces partagés.

Ainsi bien que ce soit des individus qui ont répondu à ce questionnaire, ils l'ont fait à titre de référent pour l'ensemble de leur groupe de projet.

- Test du questionnaire auprès du référent du projet d'habitat participatif Hédina

Avant d'envoyer le questionnaire à l'ensemble des groupes identifiés, celui-ci a d'abord été testé auprès du projet d'habitat participatif « Hédina » lors d'un entretien avec la personne référente pour ce groupe.

Ceci a permis de s'assurer de la bonne compréhension du questionnaire par les récipiendaires et d'affiner certaines questions. L'importance de la compréhension du questionnaire était d'autant plus importante qu'il s'agissait d'une passation indirecte.

- Diffusion du questionnaire à l'aide de l'outil de création de sondages en ligne « SurveyMonkey[14] »

Une fois le questionnaire finalisé, ce dernier a été diffusé aux quatre-vingt-quatorze groupes de projets pour lesquels il a été possible d'identifier une adresse mail ou un formulaire de contact.

Afin d'éviter de décourager les personnes qui souhaiteraient y répondre par la nécessité de renvoyer le questionnaire rempli par mail, il a été choisi de réaliser une version de l'enquête sur le site de sondage en ligne « SurveyMonkey ».

Les personnes référentes ont donc reçu un mail explicatif avec un lien renvoyant directement vers le questionnaire qu'elles n'avaient plus qu'à remplir. Le questionnaire a été disponible durant un mois et un rappel a été envoyé au bout de deux semaines aux personnes qui ne l'avaient pas encore rempli pour leur indiquer qu'il était encore possible de le faire.

<u>Analyse du questionnaire</u>

- Projets retenus

Sur la totalité des projets contactés, quarante-deux ont répondu au questionnaire. Après un premier tri cependant, il est apparu que parmi eux seuls trente-trois groupes y avaient répondu dans sa totalité. En réalité, les neuf groupes n'ayant pas été retenus pour faire partie de l'analyse n'y avaient répondu que partiellement omettant la sixième partie du questionnaire ; celle concernant les espaces partagés. Il a donc été décidé de les écarter

[14] https://fr.surveymonkey.com/

totalement de l'enquête du fait qu'il s'agissait là de la partie centrale de la recherche qui permettrait, en outre, de répondre à la problématique.

De fait, c'est sur la base de ces trente-trois projets répondants qu'a été réalisé ce document.

Ces trente-trois projets sont les suivants :

« Les toits dans le vent » (05) ; « Habrico » (05) ; « La ferme du Collet » (06) ; « Hédina » (06) ; « Le pré aux fleurs » (08) ; « L'oasis Le Castérot » (09) ; « Le Broglio » (12) ; « La Veuglotte » (21) ; « Interval » (24) ; « Habitat groupé - Les jacynthes des bois » (26) ; « L'ouvert du canal » (31) ; « Résidence Voltaire » (33) ; « Les toits liés » (38) ; « Domisilami » (38) ; « Androsace » (38) ; « L'éco hameau Argelouse » (40) ; « Les Castors du crêt du roc » (42) ; « La Ferme des Fromentaux » (43) ; « Bab'el Ouest » (44) ; L'éco hameau d'Andral » (46) ; « Le Moulin du petit pont » (52) ; « L'oasis La Coudraie » (56) ; « La ferme des Echos Logiques » (65) ; « Ecolkhoze » (67) ; « Le Clos d'or » (67) ; « Village vertical » (69) ; « Le coteau de la Chaudanne » (69) ; « Les Mûriers » (69) ; « Chers voisins – Les Platanes » (69) ; « Terre de possibles » (71) ; « Le château partagé » (73) ; « Le lavoir du buisson Saint-Louis » (75) ; « La maison du Val » (92).

- Questions retenues

Afin de resserrer l'analyse sur la problématique de cette étude, quelques questions secondaires ont été écartées de ce document. Il s'agit des questions N° 8, 13, 13a, 24, 48e et 48i[15]. L'analyse du reste des questions figure dans ce travail.

- Logiciel de traitement statistique

La totalité des données récoltées au travers de la plateforme « SurveyMonkey » ont été traitées au travers du logiciel de traitement numérique « Excel ».

Mise en garde

Il est à noter que le nombre de projets analysés ne permet pas de généraliser les propos tenus à l'ensemble des projets d'habitat participatifs aboutis de France. Cela ne constitue pas un biais en soi, seulement il est nécessaire de le mentionner. Ce travail représente donc un état des lieux concernant la question des espaces partagés dans les projets interrogés. Il pourrait donc également servir de point de départ pour une autre analyse plus globale, ou au contraire plus détaillée, concernant ce sujet.

[15] Voir annexe I

CHAPITRE I.

L'HABITAT PARTICIPATIF, DE L'UTOPIE À LA RÉALITÉ : RETOUR SUR L'HISTOIRE DU MOUVEMENT ET SUR LA MISE EN ŒUVRE D'UN OBJET DE LA DÉMOCRATIE PARTICIPATIVE

Avant de développer plus particulièrement l'objet de recherche de cette étude, c'est-à-dire les espaces partagés, il est nécessaire de s'attarder un moment sur la question de l'habitat participatif en général. Il s'agit donc dans ce premier chapitre de comprendre ce qu'est l'habitat participatif au-delà de la définition qui en a été donnée en introduction.

Pour cela, il est nécessaire de revenir sur l'histoire de ce mouvement, qui reste relativement jeune en France, mais aussi de cerner différents aspects liés à l'autopromotion de ces projets, qui représente l'un des trois piliers fondamentaux de l'habitat participatif, notamment en ce qui concerne la mise en œuvre de tels projets. Cela permettra dans le même temps de présenter les caractéristiques des projets ayant participé à l'enquête en ce qui concerne ces éléments. Néanmoins, il ne s'agit pas non plus de détailler l'ensemble des aspects liés à l'autopromotion dans ces projets, mais d'apporter quelques clés de lecture essentielles qui seront utiles à la compréhension du fonctionnement des espaces partagés qui est l'objet central de cette recherche.

Dans ce but, ce chapitre cherchera également à définir les valeurs et les motivations reliant les différents groupes de l'enquête.

1. MISE EN PERSPECTIVE HISTORIQUE DES PROJETS DE L'HABITAT PARTICIPATIF

Le concept d'habitat participatif tel qu'il existe aujourd'hui n'est pas né en France mais dans les pays du Nord de l'Europe. Néanmoins, il existait dans l'hexagone des précédents concernant la création d'un habitat coopératif. Aujourd'hui les projets de ce type se multiplient et revêtent de multiples caractéristiques qu'il convient de définir.

1.1 Les marqueurs historiques d'une innovation sociale

En France, bien que l'habitat participatif soit en plein essor actuellement, cette troisième voie du logement reste marginale. En effet d'autres pays, d'Europe du Nord notamment, ont une tradition de ce type d'habitat bien plus ancrée dans leurs modes de vies et les collectivités ont commencé à reconnaitre ces initiatives habitantes dès les années 1990[16]. Ainsi, au Danemark 1% de la population, soit 50'000 habitants, vit dans ce type d'habitat[17] alors que dans la ville allemande de Tübingen, qui compte environ 87'000 habitants l'habitat participatif est devenu le mode principal de production de logement[18]. En France, il existe actuellement au moins cent-vingt-trois projets d'habitat participatif aboutis[19] mais la population résidant dans ce type d'habitat reste difficile à chiffrer et plusieurs centaines d'autres projets sont en train d'être créés. D'autre part, leurs périodes de constructions sont variés et bien que l'on puisse attribuer l'émergence de l'habitat participatif tel que nous le connaissons actuellement à la fin des années 1960, l'histoire de ce mouvement remonte aux confins du XX^{ème} siècle.

a. Entre le XIX^{ème} siècle et la reconstruction post seconde guerre mondiale : les prémices d'un mouvement

En effet, les prémices de l'habitat participatif apparaissent en France au XIX^{ème} siècle et se concrétisent plus particulièrement avec la construction du familistère de Guise en 1884 par Jean-Baptiste André Godin[20]. Cet industriel humaniste a construit une cité de 2000 habitants pour les ouvriers de son usine et leurs familles. Il s'agissait de leur fournir des logements modernes et des services (école, bibliothèque, piscine, etc.) auxquels ils n'auraient pas eu accès sans cette forme de mutualisation. Cette association coopérative avait pour principal objectif d'amener à une réforme de la société basée sur la communauté, le partage de biens et de services. Cependant, à la différence d'aujourd'hui et bien que les membres devaient faire preuve « de leur engagement et de leur aptitude à la solidarité »[21], cette initiative était l'idée d'un seul homme à laquelle les ouvriers prenaient uniquement part sans pourvoir décisionnel. Il n'est donc pas encore possible de parler d'une véritable participation des ouvriers à la détermination de leur habitat.

---

[16] Bresson S., Tummers I., *L'habitat participatif en Europe. Vers des politiques alternatives de développement urbain ?*, Métropoles, 2014

[17] http://cohousing.org [consulté le 19 juillet 2017]

[18] Libération, *En Allemagne, à Tübingen, une politique aménagée*, 19 janvier 2014, Article en ligne [consulté le 19 juillet 2017]

[19] Selon la cartographie de l'habitat participatif réalisée par la Coordin'action Nationale http://habitatparticipatif.eu/ [consulté le 20 août 2017]. En réalité il est probable qu'il existe plus de mouvements qui n'ont pas encore été recensés.

[20] https://familistere.com [consulté le 19 juillet 2017]

[21] *Ibid.*

Suite à la seconde guerre mondiale se crée le mouvement des Castors[22]. Dans un contexte de reconstruction et principalement motivées par la possibilité de devenir propriétaires malgré des moyens financiers limités, des centaines de familles se regroupent dans l'objectif de construire elles-mêmes leurs habitations sur un même terrain en échange d'heures de travail collectif. Ce sont les premières coopératives d'auto-construction. La première réalisation du genre à Pessac (33), a permis la réalisation de 150 maisons individuelles ainsi que la construction d'équipements collectifs (bibliothèque, salle de réunion, etc.). C'était la première fois en France que des habitants prenaient en main l'initiative et la réalisation d'un projet d'une telle ampleur.

Ces mouvements séparés par le temps, sont en réalité la continuité l'un de l'autre et peuvent être identifiés comme appartenant à un courant utopiste de l'urbanisme au sens où ils désignent « des représentations visant une transformation sociale ». De fait, on peut « penser l'habitat participatif comme l'expression d'une utopie politique dans un monde qui laisse peu de place aux compromis sociaux non marchands et non monétaires » (Ndiaye et al., 2015).

b. Des années 1960 à aujourd'hui : l'ère moderne de l'habitat participatif

Ces propos sont confirmés par Pierre Lefèvre qui affirme que ce type d'habitat tel que nous le connaissons aujourd'hui, émerge dans l'hexagone suite à la « révolution culturelle » de 1968[23].

C'est à cette même période qu'interviennent les premières critiques du modèle économique en vigueur. Notamment, avec la publication du rapport « halte à la croissance » par le club de Rome et le premier Sommet de la Terre à Stockholm en 1972. Puis, dans la même décennie avec les deux chocs pétroliers de 1973 et 1979 qui vont venir accentuer cette première prise de conscience collective mondiale concernant les ressources de la planète.

C'est dans cette mouvance que naissent les premiers groupes d'auto-construction tels que nous les connaissons, dans une volonté de vivre en harmonie avec ses voisins et avec la nature. Ils essuient les plâtres du manque d'expérience dans ce type d'habitat et il arrive fréquemment que les groupes se séparent rapidement où que les projets n'aboutissent pas.

Puis, en 1977 est fondé le Mouvement de l'Habitat Groupé Autogéré (MHGA), aujourd'hui connu sous le nom d'Eco Habitat Groupe. Ce mouvement a permis de rassembler les projets déjà existants et de « promouvoir ce mode d'habitat pour tous, notamment dans le secteur locatif »[24] en rassemblant les candidats au logement intéressés par le projet et en définissant avec eux le programme précis de l'opération.

Depuis le milieu des années 1980 jusqu'aux années 2000, l'habitat participatif continue de se développer mais perd de son essor et de son intérêt auprès du public. La critique des grands-ensembles formalisée par la première politique de la ville conjuguée à l'idéal de l'habitat pavillonnaire qui devient de plus en plus accessibles pour les classes moyennes, ont pour conséquence un désintérêt de toute forme d'habitat collectif et/ou partagé.

Il faudra attendre les années 2000 pour voir un véritable renouveau de l'habitat participatif. Les motivations des habitants sont semblables à celles des années 1970, mais le contexte

[22] http://cites-castors.com [consulté le 19 juillet 2017]
[23] Lefèvre P., *L'habitat participatif. 40 ans d'habitat participatif en France*, Apogée, 2014
[24] http://ecohabitatgroupe.fr [consulté le 20 juillet 2017]

socio-économique a continué d'évoluer. La crise du logement s'est accentuée faisant des logements individuels un bien idéal inaccessible alors que les logements collectifs sont toujours un bien déprécié. De plus, l'individualisation grandissante de la société suite à l'avènement des nouvelles technologies révèlent la volonté des habitants de pouvoir se loger dans des logements abordables présentant un confort supérieur tout en étant en accord avec des aspirations plus éco-responsables.

De fait, la multiplication des éco-quartiers lors de cette période a suscité un intérêt particulier dans les groupes souhaitant créer un nouveau projet d'habitat participatif. Ainsi, durant cette période il n'est pas rare d'observer la création de nouveaux projets avec une forte dimension « durable » se confondant parfois avec des éco-quartiers. Mais cela ne signifie pas pour autant que tous les projets d'habitat participatifs sont des éco-quartiers et inversement.

De plus, cette époque coïncide aussi avec une volonté d'impliquer plus fortement le citoyen dans les démarches de fabrication de la ville notamment avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) qui « rend obligatoire la participation citoyenne au moyen de la concertation des habitants (…) »[25] afin d'aller vers une plus grande démocratie participative.

Cette période a également vu une multiplication des acteurs engagés. Notamment avec l'engagement marqué des collectivités réalisant des appels à projets pour permettre aux groupes de s'installer sur leur territoire. En 2010, la création du Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif (RNCHP) permet de formaliser cette tendance et aujourd'hui une trentaine de collectivités en font partie dont de grandes agglomérations telles que : Bordeaux, Lille, Nantes, Paris, Rennes, Strasbourg, Brest, Lyon, Grenoble, etc[26]. Mais les collectivités ne sont pas les seules à s'être regroupées, ainsi le Réseau National des Acteurs Professionnels de l'Habitat Participatif (RAHP) a également vu le jour en 2010 dans le but d'apporter son expertise aux initiatives privées et publiques de l'habitat participatif, en leur fournissant des « méthodes et outils de travail nécessaires à la réussite des projets »[27]. Cela traduit une professionnalisation des acteurs de l'habitat participatif et notamment des accompagnateurs qui étaient historiquement les architectes des projets et qui sont de plus en plus souvent des Assistants à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) indépendants. Ces deux réseaux ont vu le jour suite aux « Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif » (RNHP) de Strasbourg en 2010 suite auxquelles a également été publié en 2011 le premier « livre blanc de l'habitat participatif ». Ces rencontres marquent un tournant dans l'histoire de l'habitat participatif car c'est la première fois que l'ensemble de ces acteurs se réunissent aussi nombreux et que « les collectivités territoriales et les bailleurs sociaux sont devenus des partenaires essentiels de ces rencontres »[28].

Enfin, en 2013 est créée la « Coordin'Action Nationale de l'Habitat Participatif » (dont il a déjà été question). Il s'agit d'une union de quatorze associations dont le but est de « favoriser l'inscription de l'habitat participatif dans les politiques publiques du logement »[29] et de promouvoir la visibilité du mouvement. Actuellement, elle fédère 461 projets, selon différents états d'avancement, à travers toute la France et quelques-uns en Belgique.

[25] https://legifrance.gouv.fr/ [consulté le 21 juillet 2017]
[26] http://rnchp.fr [consulté le 21 juillet 2017]
[27] https://rahp.fr/ [consulté le 21 juillet 2017]
[28] http://regain-hg.org [consulté le 21 juillet 2017]
[29] http:// habitatparticipatif.eu [consulté le 21 juillet 2017]

Le dernier acte historique pour le mouvement de l'habitat participatif est son institutionnalisation par les pouvoirs publics. En effet, en 2014 la loi ALUR permet non seulement de donner une première définition officielle à l'habitat participatif (voir introduction), mais également la reconnaissance et la création de deux statuts juridiques permettant de faciliter sa mise en œuvre. Celui de « coopérative d'habitants » et celui de « société d'attribution et d'autopromotion », qui seront détaillés dans la partie 2.1.b de ce chapitre. Cette loi a ainsi permis la reconnaissance de cette troisième voie de production de logement n'entrant pas dans les cadres classiques de la promotion immobilière ni du logement social.

Plus qu'une simple utopie, l'habitat participatif a donc aujourd'hui prouvé la validité de son modèle se révélant être une véritable innovation sociale. Cette idée est plus particulièrement développée dans par Camille Devaux :

> « (…) l'habitat participatif recouvre la plupart des caractéristiques d'une innovation, en particulier sociale : la notion de discontinuité par rapport aux pratiques ; le contexte d'apparition (crise) ; les objectifs poursuivis (amélioration de la situation, favoriser le mieux-être) ; une dimension collective basée sur la coopération, la participation ; des mécanismes d'apprentissage, d'appropriation ; les caractéristiques des acteurs de l'innovation (issus de réseaux, ayant des intérêts communs, des valeurs et des ambitions) ; le caractère risqué de la situation » (Devaux, 2012)

Ainsi, s'il est clair que l'histoire de l'habitat participatif a démontré qu'il pouvait être défini comme une innovation sociale, plus particulièrement en tant que troisième voie du logement, encore faut-il pouvoir identifier les caractéristiques du répondant concernant leurs périodes de constructions, leurs tailles et l'évolution des ménages qui les occupent.

1.2 Des projets répondants jeunes et de tailles variées disposant d'une certaine stabilité des ménages

Cette section s'intéresse à décrire les périodes de construction des projets interrogés, mais aussi la propension des ménages à y demeurer ainsi que le nombre de logements qu'ils comportent. Il s'agit d'une part de pouvoir inscrire ces projets dans les diverses périodes historiques identifiées précédemment, mais aussi de connaître la part de stabilité des ménages qui y résident et l'envergure de ces projets en termes de logements.

a. Des projets répondants jeunes, traduisant l'engouement actuel pour le mouvement

En somme, de ce récapitulatif historique, il est possible de distinguer trois périodes principales concernant l'habitat participatif moderne en France.

- 1960-1979 : l'émergence et l'essor de l'habitat participatif
- 1980-1999 : la perte de vitesse du mouvement
- 2000-aujourd'hui : l'institutionnalisation et le regain d'intérêt du public

Bien évidemment, dans la réalité ces seuils sont certainement plus flous et il serait sûrement possible d'en distinguer d'avantage. Néanmoins, arrêter les limites à ces trois périodes principales permet d'appréhender le phénomène de manière globale et satisfaisante. De plus, cela permet de classer les groupes ayant répondu à l'enquête en fonction de ces périodes.

Tableau 1 Une majorité de projets « jeunes »

Date de création du projet en fonction de la période de référence			
Période de référence	1960-1979	1980-1999	2000-2016
Nombre de projets créés	1	5	27

Source : Enquête EPHP17 / Réalisation : L. Courset, 2017

Les trente-trois groupes ayant répondu à l'enquête sont issus de ces diverses périodes. Leurs dates de création s'étendent de 1964 à 2016 avec une concentration des réalisations à partir de 2001 (27). Un seul projet ayant répondu à l'enquête a été réalisé lors des débuts de l'habitat participatif en France soit en 1964 et cinq d'entre eux ont été réalisés entre 1980 et 1983.

Ces résultats traduisent probablement l'engouement que suscite l'habitat participatif actuellement. En effet il était attendu que les projets « jeunes », issus de la période la plus récente, répondent plus nombreux à l'enquête du fait d'un certain enthousiasme à communiquer sur leur réalisation. De fait, ce renouveau de l'habitat participatif depuis les années 2000 et cette propension à souhaiter partager cette expérience est clairement palpable ici.

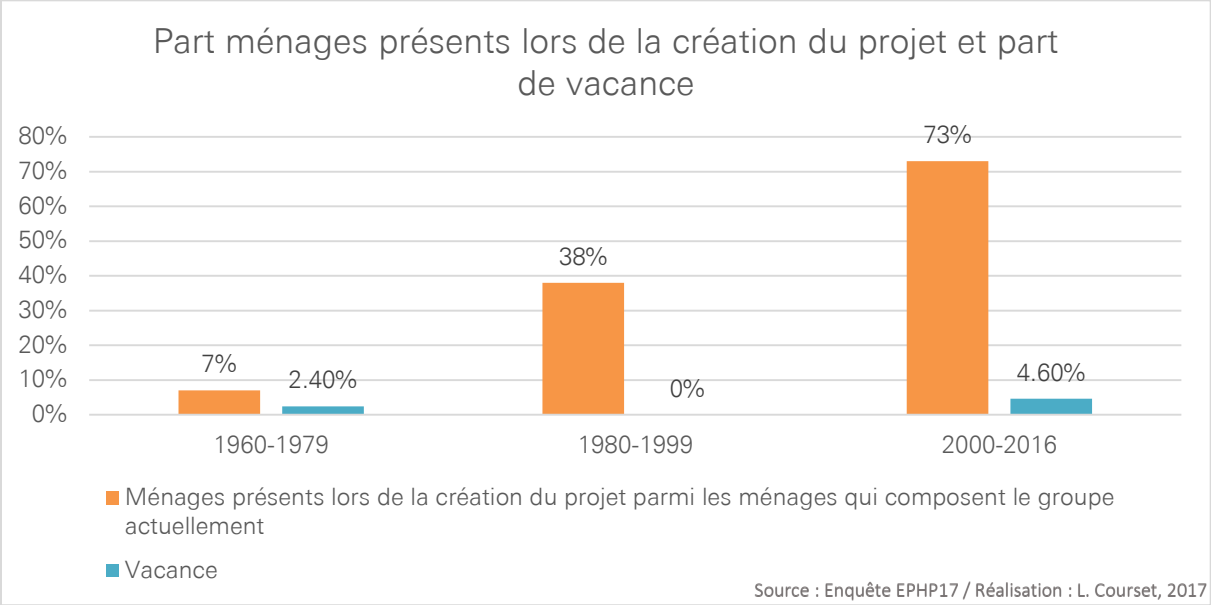
Enfin, le fait d'avoir un grand nombre de projets jeunes n'est pas un obstacle particulier à l'appréhension de la problématique qui cherche à déterminer la place des espaces partagés dans l'habitat participatif une fois les projets livrés. Essentiellement car le critère principal de sélection des projets mentionné dans la partie méthodologique était volontairement l'interrogation de tous les « projets aboutis de France ». Cela afin de bénéficier du recul nécessaire de la phase de vie du projet, celle post-livraison, sans limite arbitraire quant au nombre d'années depuis lequel les projets devaient être aboutis. Les groupes devaient simplement pouvoir répondre de la « phase de vie » des espaces partagés. Ainsi, le fait que cette phase puisse être plus au moins longue selon les projets ne constitue pas une entrave à cette étude. Il faudra néanmoins tenir compte de cette particularité pour la suite de la présentation des résultats de l'enquête.

b. Une stabilité des groupes de projets à nuancer

Les groupes d'habitat participatif ont la réputation d'être particulièrement stables. Ainsi, Bruno Parasote note que « les groupes d'habitat groupés en France connaissent peu de mutations dans leurs effectifs » (Parasote, 2011). Néanmoins, il apparait que parmi les groupes interrogés, ce constat est à nuancer.

Le graphique ci-contre présente la part de ménages présents lors de la création du projet parmi les ménages qui composent le groupe actuellement ainsi que la part de vacance dans ces différents projets en fonction de leur période de création.

Graphique 1 Des groupes à la stabilité variable selon leurs périodes de construction et une vacance faible



Il apparait que parmi les 715 ménages présents actuellement dans les différents groupes d'habitat participatif interrogés, la part de ménages présents lors de la création du projet est en moyenne de 34%. Il s'agit d'une part assez faible mais elle nécessite d'être nuancée par les différences observables selon la période de création des groupes. Ainsi, comme il est possible d'imaginer, plus les projets sont jeunes et plus les ménages « primo-occupants » sont nombreux. De fait, cette part n'est que de 7% pour le seul projet construit entre 1960 et 1979, mais passe à 38% pour les projets construits entre 1980 et 1999 et même à 73% pour les projets construits depuis 2000.

En revanche, il est vrai qu'il existe une forme de stabilité dans ces projets notamment en ce qui concerne les faibles taux de vacance. De fait, alors que le taux de vacance est en moyenne de 8.2% en France métropolitaine[30], il n'est que de 3% pour l'ensemble des projets interrogés. Mais, encore une fois, ces taux sont variables en fonction de la période de création des projets bien que la nuance soit plus subtile. La part de logements vacants est donc de 2.4% pour les projets construits entre 1960 et 1979 et de 4.6% pour les projets construits entre 2000 et 2016. En ce qui concerne les projets construits entre 1980 et 1999, aucun ne comporte de logement vacant actuellement.

c. Du micro projet au projet géant, un nombre de logements variables selon les projets

Il est à noter qu'il n'existe pas de norme en ce qui concerne la taille des projets dans l'habitat participatif. Même s'il est fréquemment précisé qu'il est plus facile pour les projets de taille modérée de mener à bien un projet de ce type (dans son élaboration et sa gestion) notamment en ce qui concerne la prise de décision.

[30] INSEE focus N°73, décembre 2016

Ainsi, il est possible que des projets d'habitat participatif se forment à partir de deux logements et peuvent comporter jusqu'à plusieurs centaines de logements. De plus, il n'existe pas non plus de seuils fixes pour parler de la taille des projets de l'habitat participatif. De fait, les seuils proposés dans le tableau ci-dessous, cherchent à rendre compte de la réalité rencontrée lors de cette enquête.

Tableau 2 Une majorité de projets de taille modérée

Taille des projets de l'habitat participatif en fonction du nombre de logements				
Très petit projet (2-3 log.)	Petit projet (4-9 log.)	Moyen projet (10-29 log.)	Grand projet (30-75 log.)	Très grand projet (+75 log.)
3	19	9	1	1

Source : Enquête EPHP17 / Réalisation : L. Courset, 2017

La catégorie des « très petits projets » comporte trois projets. La catégorie « petit projet » quant à elle en compte dix-neuf. La totalité de ces deux catégories représente donc la majorité du répondant (22). Il existe également des projets de « taille moyenne » (9), la plupart ici comprennent entre 10 et 14 logements et l'un d'entre eux en comprend 25. Les projets de cette envergure sont courants dans l'habitat participatif. Des projets de cette taille permettent généralement aux groupes de se connaître et de gérer les tâches de la vie courante avec plus de facilité que des projets plus grands. Ici, deux projets sont de grande taille. Un projet compte 73 logements et un autre, le plus ancien datant de 1964, en compte 420. Il s'agit de projets qui peuvent sembler disproportionnés, mais cela témoigne du fait qu'il n'y a pas de limites en ce qui concerne l'habitat participatif. Seule la volonté des habitants de se réunir pour élaborer un tel projet ne compte.

2. L'AUTOPROMOTION À LA POURSUITE D'UN OBJECTIF DE MIXITÉ SOCIALE TOUJOURS PLUS INTÉGRÉ

Selon l'Agence Départementale d'Information pour le Logement (ADIL) de la Drôme « l'autopromotion désigne le montage selon lequel des particuliers réunis par un projet de vie commun, jouent le rôle de maître d'ouvrage en concevant, finançant et réalisant leur logement au sein d'un bâtiment collectif sans passer par un promoteur »[31].

De plus, « elle se caractérise par une démarche citoyenne responsable qui prend en charge son besoin en logement et ne se contente pas d'acheter un produit fini, un témoignage de confiance en l'intelligence collective et un engagement à construire son cadre de vie physique et social (…) » (Parasote, 2011).

L'autopromotion semble donc permettre aux habitants qui la choisissent de concilier besoin de se loger et engagement citoyen. Néanmoins, il est parfois reproché aux projets qui s'en réclament une certaine absence de mixité sociale, écartant de fait, les tranches de la population les plus défavorisées. Cet aspect tend toutefois à s'estomper avec l'arrivée de nouveaux acteurs dans les divers projets d'habitat participatif.

2.1 Des acteurs engagés et divers statuts juridiques pour la mise en œuvre de l'habitat participatif

Réaliser un projet d'habitat participatif octroie une grande liberté aux habitants qui souhaitent en faire partie, mais en contrepartie, cela leur demande rigueur et détermination dans leurs démarches et leurs choix.

L'un d'eux nécessite de choisir un modèle juridique donc la teneur permet de définir notamment le rapport que les habitants souhaitent entretenir à la propriété.

Car en ce qui concerne l'habitat participatif l'habitant n'est plus seulement destinataire du projet, il en est aussi l'instigateur et le gestionnaire.

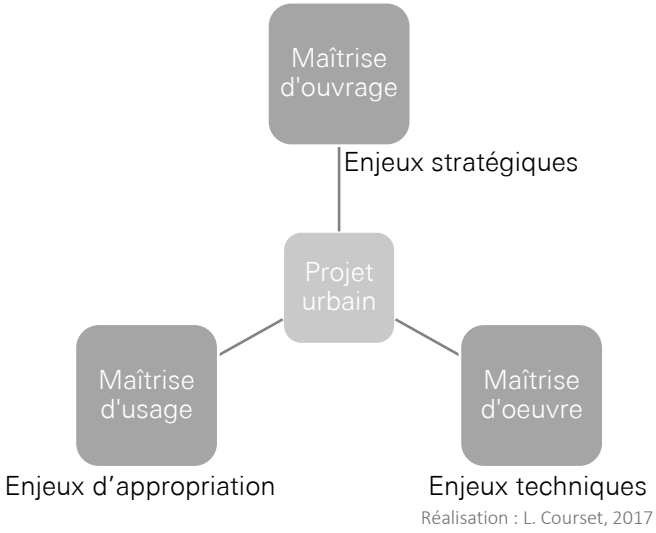
a. Lorsque maîtrise d'ouvrage se confond avec maîtrise d'usage : les habitants au cœur du projet

« Le projet urbain est à la fois un processus concerté et un projet territorial »[32]. De fait, chaque projet urbain nécessite l'intervention de nombreux acteurs. Dans le cadre des projets d'habitat participatif, la nature des acteurs change peu mais leurs rôles traditionnels sont généralement redéfinis.

Que cela concerne ou non l'habitat participatif, les acteurs interviennent dans trois dimensions complémentaires des projets urbains : la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre et la maîtrise d'usage.

[31] ADIL26 https://adil.dromenet.org [consulté le 21.07.2017]
[32] https://villedurable.org [Consulté le 21.07.2017]

Figure 2 Les trois dimensions d'un projet urbain et leurs enjeux



Ces trois dimensions comprennent chacune des enjeux qui leurs sont propres. En outre il convient de les définir[33] :

- **Maîtrise d'Ouvrage** (MOA) : Personne morale ou physique, publique ou privée, qui commande les travaux, celle pour laquelle un ouvrage est construit ou rénové. Elle est le responsable principal de l'ouvrage. Elle définit les orientations stratégiques du projet.
    - Dans certains projets, le maître d'ouvrage peut faire appel à un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) qui est une personne morale ou physique, publique ou privée, qui l'assiste dans divers domaines (administratif, financier, technique) pour assurer la bonne conduite d'une opération. L'AMO est généralement l'intermédiaire entre le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre.
- **Maîtrise d'Œuvre** (MOE) : personne morale ou physique, publique ou privée, qui conçoit, coordonne et contrôle la bonne exécution des travaux en respectant les conditions fixées par le maître d'ouvrage. Elle assure le suivi technique du projet.
- **Maîtrise d'Usage** (MUE) : personne destinataire de l'ouvrage, celle qui occupera les lieux dont on reconnait aussi la capacité à participer à la conception et à l'aménagement de l'espace. Celle qui vivra et s'appropriera l'espace. Dans le cas d'un projet d'habitat participatif, ce sont ses habitants. Il s'agit d'une notion relativement récente qui ne dispose pas de définition juridique contrairement au deux notions précédentes.

Il existe une multitude d'acteurs intervenant dans le cadre de la construction d'un projet urbain. Il en va de même dans le cadre d'un projet d'habitat participatif. Il est donc nécessaire de se concentrer sur les acteurs directement impliqués dans l'élaboration du projet. Ainsi, l'objectif n'est pas ici de présenter l'ensemble des acteurs intervenant dans le cadre la réalisation d'un tel projet, mais de mettre l'accent sur les initiateurs et porteurs de projets ainsi que sur ceux qui les conçoivent. C'est-à-dire les acteurs portant l'une des trois maîtrises évoquées ci-dessus.

[33] Ces définitions sont issues de *http://jurisconsulte.net* et *http://maitrisedusage.eu* [consulté le 20 juillet 2017]

Les habitants

Dans les projets traditionnels, les habitants sont généralement au bout de la chaine de production de logement ne disposant que de la maîtrise d'usage. En revanche, dans le cadre de l'habitat participatif ils sont de véritables acteurs de la démarche. Camille Devaux, dans sa thèse les nomme les « acteurs-habitants » (Devaux, 2013) tant leur rôle est capital. Cette place centrale des habitants est le moteur de l'autopromotion de l'habitat participatif. En effet, l'enquête menée dans le cadre de cette étude indique que non seulement vingt-huit des trente-trois projets étaient à l'initiative des habitants, mais que trente-et-un d'entre eux ont porté le projet, parfois en collaboration avec d'autres acteurs (bailleur (3), association (1)). De fait, les habitants ont non seulement porté la casquette de la maîtrise d'usage, mais également celle de la maîtrise d'ouvrage.

Les collectivités

Comme cela a été développé précédemment (voir I.1.1.b), les collectivités sont de plus présentes dans les projets d'habitat participatif. Elles disposent de la maîtrise du foncier sur leur territoire. Dans ce contexte, elles peuvent s'opposer à des projets qui ne leur conviendraient pas, mais ont aussi l'opportunité d'initier des projets d'habitat participatif en proposant par exemple un terrain. Par le biais d'un appel à projet, les futurs habitants intéressés ont ainsi la possibilité d'y répondre et de se soustraire à la tâche parfois ardue de recherche foncière. Dans le cas des projets interrogés, cela en concerne deux. Il est plus rare toutefois que les communes portent le projet, même en collaboration avec les habitants.

Les constructeurs (promoteurs, bailleurs, etc.)

Généralement, la réalisation d'un projet d'habitat revient soit à un promoteur, soit à un bailleur social. Dans les deux cas, les deux entités disposent de la maîtrise d'ouvrage et décident du cahier des charges de l'opération. Ce sont eux qui sont à l'initiative et qui réceptionnent l'ouvrage une fois les travaux achevés. Une fois cette étape franchie, le promoteur cherchera à vendre des lots alors que le bailleur social sera tenu de louer des logements selon des tarifs conventionnés. Dans les deux cas l'habitant arrive en bout de chaîne et n'a que peu (voire pas) de place dans les processus de décisions.

Dans l'habitat participatif, ces acteurs deviennent les partenaires des habitants. Il arrive qu'ils portent la totalité de la maîtrise d'ouvrage mais il est plus fréquent qu'ils soient leurs partenaires associés. En ce qui concerne l'enquête, deux des projets ont été à la fois à l'initiative et portés par un promoteur. Concernant les bailleurs sociaux, comme cela a été mentionné plus haut, trois d'entre eux ont été associés à des projets mais toujours portés en collaboration avec les habitants.

Ces derniers acteurs, portent un intérêt grandissant pour l'habitat participatif comme le note Camille Gloanec dans son travail de fin d'étude[34]. Cela permet de remplir de plus en plus un objectif de mixité dont il sera question la partie I.2.2.a.

[34] C. Gloanec, *Le développement de l'habitat participatif en France. Quelle place pour les bailleurs sociaux au sein de l'habitat participatif ?*, Université de Bretagne, 2016, 97 p.

Les AMO (architectes, accompagnateurs, associations de l'habitat participatif, etc.)

Comme leur nom l'indique, les AMO ont pour but d'assister la maîtrise d'ouvrage. Dans la plupart des cas pour l'habitat participatif, il s'agit donc d'assister directement les habitants eux-mêmes. Ces assistants, de par leur qualité de conseillers, permettent aux habitants de résoudre des questions pour lesquelles ils ne disposent pas de la maîtrise nécessaire.

Cette assistance peut être variée selon les groupes. Ainsi, sur les trente-trois projets interrogés seuls cinq ont indiqués avoir fait appel véritablement à un AMO. Mais c'est au total vingt-quatre groupes qui ont signalés avoir eu recours à l'aide de tierces personnes. Il s'agissait le plus souvent d'architectes (11), d'associations de l'habitat participatif (5), d'animateur du développement personnel pour apprendre à vivre en groupe (5), d'aides juridiques, fiscales, ou pour apprendre la gestion d'un bâtiment (3). Dans cinq cas de figure, cette tierce personne faisait elle-même partie du groupe.

Il apparait en outre le rôle prépondérant de l'architecte dans ce type de projets. Mais cela peut s'expliquer en partie par l'obligation de faire appel à un architecte pour tous les projets de plus de 150m^2 de surface de plancher[35].

Traditionnellement, l'architecte s'occupe de la maîtrise d'œuvre en répondant à la commande du maître d'ouvrage puis en assurant la coordination du projet. Dans le cas de l'habitat participatif, l'architecte répond à la commande des habitants. Il n'a donc plus un seul commanditaire mais il en a plusieurs. Il a pour rôle notamment de concevoir les plans du projet et éventuellement d'assurer le suivi du chantier. Il garde donc sa casquette de maître d'œuvre, mais il fait plus que répondre à un cahier des charges prédéfini, en conseillant les habitants sur des aspects variés du projet de fait, il devient donc également un assistant à maîtrise d'ouvrage.

Les rôles des différents acteurs de projets urbains, et plus particulièrement de la production de logement, sont donc redéfinis lorsqu'il s'agit d'habitat participatif. De destinataire du projet, l'habitant se retrouve donc au centre des processus stratégiques de décision. Ceci lui permet de concevoir un projet au plus près de ses besoins, de ses envies et de ses moyens, mais ne l'empêche pas de s'associer avec des professionnels du domaine. Ces derniers à leur tour, lorsqu'ils s'associent à ce type de projet, voient leurs rôles redéfinis ce qui nécessite une adaptation des méthodes de travail de chacun.

Les processus de production de logement ne sont plus tant linéaires mais deviennent itératifs avec pour centre de gravité les habitants qui sont la figure centrale de ces projets, à la fois maître d'ouvrages et maîtres d'usages. Parfois même maîtres d'œuvre dans les cas d'auto-construction.

En contournant les processus classiques de production de logement, les projets d'habitat participatif constituent donc une véritable troisième voie de la production de logements en France.

Alors que cette troisième voie existe depuis plusieurs décennies maintenant, ce n'est que récemment (2014) que la loi ALUR l'a reconnue, instituant ainsi deux statuts juridiques

[35] https://service-public.fr [Consulté le 23.07.2017] À noter que le seuil à partir duquel il était obligatoire de faire appel à un architecte était de 170m^2 de surface de plancher avant le 1er mars 2017

propres à sa réalisation. Avant cela, les groupes de projets avaient le choix entre de nombreux statuts juridiques qui continuent d'exister encore aujourd'hui.

b. Différents montages juridiques interrogeant la notion de propriété et les nouveautés de la loi ALUR

Un autre aspect particulier de l'autopromotion est le choix du modèle juridique. Ce choix dépend essentiellement de la notion et du statut de propriété que souhaitent obtenir les habitants.

Les habitants ont le choix entre différents modèles qui forment un véritable millefeuille juridique. Il n'est pas toujours facile d'y voir clair et ces statuts précaires ne rassurent pas toujours les banques dont les financements sont en grande partie le gage de réussite d'un tel projet. Depuis 2014 toutefois, la loi ALUR a institué deux nouveaux statuts juridiques propres à l'habitat participatif pour que les groupes aient plus de facilité à se structurer, à réaliser et à gérer leurs opérations ; la coopérative d'habitants et la société d'attribution et d'autopromotion.

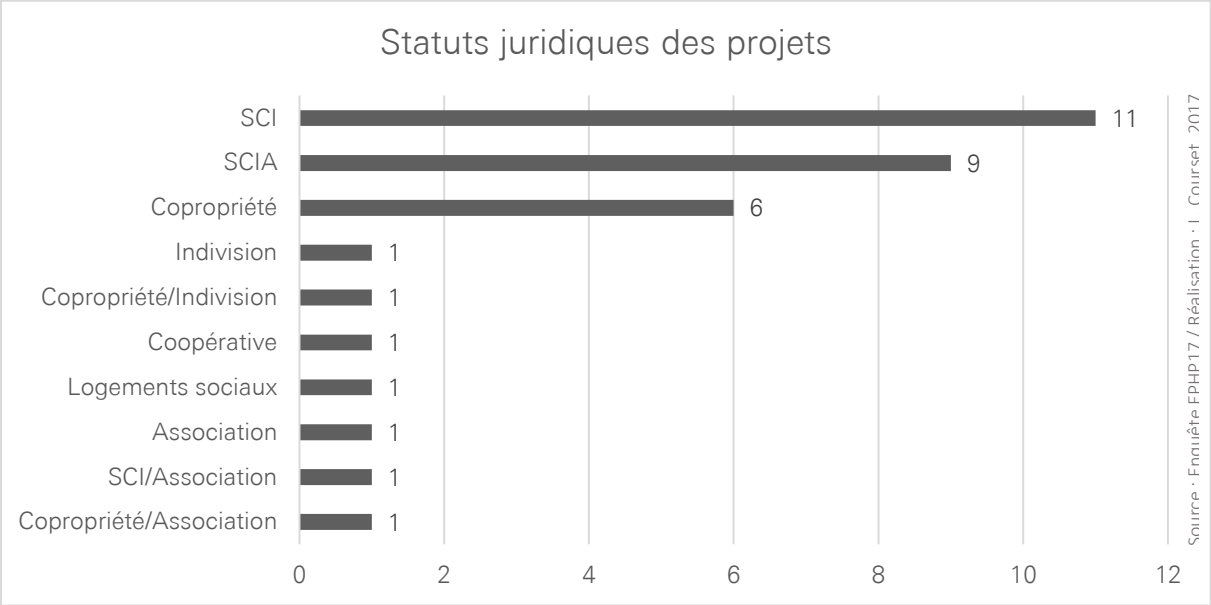
Les possibilités restent toutefois nombreuses quant au choix d'un modèle juridique. Parfois même, différents statuts peuvent coexister. Les statuts juridiques retenus par les différents projets interrogés sont présentés dans le tableau et le graphique ci-dessous.

Tableau 3 Les SCI et la copropriété comme choix principaux

Statuts juridiques des projets					
SCI (SCIA, SCCC)	Copropriété et/ou Indivision	Sociétés coopératives	Logements sociaux	Associations	Autre, double statuts
20	8	1	1	1	2

Source : Enquête EPHP17 / Réalisation : L. Courset, 2017

Graphique 2 Détail des statuts juridiques choisis par le répondant



L'objectif ici n'est toutefois pas de lister l'ensemble d'entre eux, mais de présenter les statuts les plus fréquents et leurs implications. Pour cela, cette section s'appuie sur le travail de PasserelleEco[36], qui a réalisé une classification des différents statuts juridiques de l'habitat participatif, et de la Coordin'action nationale de l'habitat participatif[37] pour ce qui concerne la partie sur les statuts créés par la loi ALUR en 2014.

Les Sociétés Civiles Immobilières (SCI)

La SCI est une forme relativement courante dans les opérations de l'habitat participatif. De fait elle est également bien connue des banques ce qui permet aux projets qui choisissent cette solution de faciliter quelque peu la mise en œuvre du projet. La création d'une SCI nécessite la création d'une personne morale qui deviendra propriétaire du terrain et du/des bien(s) qui s'y trouvent. Les habitants quant à eux disposent de parts du bien en question mais sans attribution particulière. Ainsi, une personne disposant, par exemple, de 15% de part d'une SCI possède une part indistincte du bien. Cela peut néanmoins poser problème lorsque l'un des habitants souhaite quitter le projet car le futur acheteur potentiel doit être d'accord d'investir dans le projet sans savoir de quel part il devient le propriétaire. De plus, lors d'une vente, les sociétaires restants ont la possibilité d'avoir un droit de regard sur un potentiel acquéreur. Généralement la répartition des voix pour les prises de décisions est organisée selon le principe d'« une part = une voie » mais les statuts peuvent préciser qu'il s'agit d' « une personne = une voix » ou « un foyer = une voix ».

Société Civile Immobilière d'Attribution (SCIA)

Dans le cas de la SCIA, l'obligation de créer une personne morale qui devient propriétaire d'un immeuble persiste. La différence se situe dans le fait que les parts des habitants dans la société, en propriété ou en jouissance, sont cette fois identifiable. C'est-à-dire qu'elles sont liées à une part spécifique du bien ; tel ou tel appartement par exemple. Lors d'une vente, le potentiel acquéreur sait donc plus précisément sur quelle base il s'engage.

(Société Civile Coopérative de Construction (SCCC)

Le statut coopératif de cette société implique notamment l'absence de but lucratif et donc la vente à faible coût des parts de la société aux habitants. Ce statut implique généralement aussi le principe de prise de décision où « une personne = une voix ».

Les SCI sont les montages juridiques les plus courants dans les projets interrogés. Parmi eux, dix ont choisi la SCI, neuf ont choisi la SCIA et un seul a choisi la SCCC. Ces deux derniers statuts sont généralement destinés à disparaitre après la fin de la construction mais il arrive, comme c'est le cas ici, que certains projets choisissent de les maintenir.

Il existe également d'autres types de sociétés civiles, notamment la Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété (SCI APP), pour laquelle il est nécessaire de s'associer à un bailleur social, mais aucun des groupes n'a choisi cette option.

[36] http://passerelleco.info [consulté le 25 juillet 2017]
[37] http:// habitatparticipatif.eu [consulté le 25 juillet 2017]

La copropriété et l'indivision

À l'inverse du statut précédent, ces deux statuts permettent aux habitants de devenir directement propriétaires de quotes-parts d'un bien, sans passer par l'intermédiaire d'une personne morale.

Copropriété

La copropriété est un statut relativement commun même en dehors de l'habitat participatif. Dans le cas de la copropriété, les habitants sont propriétaires de leur espace privatif et de quotes-parts des espaces communs ou partagés. Cela permet aux habitants de disposer de leur bien comme ils l'entendent et de pouvoir le vendre ou le louer à leur guise. La copropriété implique également la création d'un syndicat de copropriété qui est une entité morale dont l'objectif est la gestion de la copropriété et notamment des parties communes ou partagées. De plus, le syndicat de copropriété a l'obligation de se réunir au moins une fois par an lors d'une assemblée générale à laquelle sont convoqués l'ensemble des copropriétaires. Il s'agit de la structure retenue par huit des projets interrogés. Ce statut permet notamment de distinguer juridiquement les parties privées des parties communes mais ne permet pas d'éviter d'éventuels effets spéculatifs à moins de la signature d'une clause allant dans ce sens chez un notaire.

Indivision

Comme pour la copropriété, les habitants ayant choisi ce statut deviennent directement propriétaires du bien dont il est question à hauteur de leur investissement. Mais, contrairement à la copropriété, il n'est pas possible ici de répartir le bien en lots. Il appartient donc à un ensemble de personnes. L'indivision n'est toutefois pas un statut créé pour perdurer dans le temps. En effet, ce statut peut être délicat, car si l'un des indivisaires décide de vendre sa part, cela marque la fin de l'indivision à moins que les autres habitants choisissent de racheter sa part. En cas de vente à une personne extérieur du groupe, les indivisaires restants disposent d'un droit de préemption s'ils souhaitent racheter la part de la personne qui s'en va. Parmi les projets interrogés, un seul dispose du statut d'indivision.

Logements sociaux

Il n'y a qu'un seul des projets interrogés qui est sous le régime des logements sociaux. En effet, les logements sociaux nécessitent l'intervention d'un bailleur social. Généralement ce bailleur réalise une opération de logements qu'il loue (location sociale) ou vend (accession sociale) à un prix conventionné à des personnes ayant des ressources financières limitées. Dans le cas d'un projet d'habitat participatif, les futurs habitants sont une partie intégrante de l'élaboration du projet (pour rappel, cela concerne trois projets parmi le répondant, voir I.2.1.a). Le statut de logements sociaux n'est pas une contrainte pour les habitants qui peuvent quitter leur logement comme ils le souhaitent. Dans un projet participatif, ce statut permet aux habitants de participer aux décisions concernant les choix liés au bien qu'ils occupent et notamment en ce qui concerne les espaces communs ou partagés.

Société par Actions Simplifiées (SAS) coopérative

Le statut de SAS coopérative implique la création d'une personne morale qui est propriétaire du bien dont il est question. Les habitants quant à eux disposent de parts au travers de la société. Ils sont locataires de leur logement et propriétaires de part sociales. Ce statut à la particularité de permettre à la fois à des personnes physiques, mais aussi à des personnes morales de disposer de parts sociales. Les habitants ont ainsi la possibilité de faire appel à des soutiens financiers extérieurs. Il s'agit également de la seule société où les membres ont le droit d'organiser librement le fonctionnement interne de la structure.

Ce montage juridique a été retenu par un des projets interrogés.

Ce statut est également l'un des statuts que la loi ALUR a permis d'institutionnaliser

Associations

Le statut d'association de loi 1901 est une entité morale à but non lucratif. Ce statut est généralement adopté après la réception des travaux du fait qu'il s'agisse d'un statut qui inspire généralement peu confiance aux banques. Néanmoins il permet aux différents groupes qui l'adoptent d'organiser la gestion du projet d'habitat participatif comme ils le souhaitent.

Ce statut a été adopté par trois des projets interrogés. Néanmoins pour deux d'entre eux, ce statut coexiste avec celui de copropriété ou de SCI.

Les nouveautés de la loi ALUR

Il n'existe pas de représentation des deux statuts juridiques ayant été institués par la loi ALUR parmi le répondant, ceux-ci datant seulement de 2014. Il faut savoir également que bien que ces statuts permettent une reconnaissance institutionnelle des projets d'habitat participatif, ceux-ci ne se substituent pas aux statuts existants. Au contraire, ils s'ajoutent aux multiples possibilités des (futurs) habitants.

<u>La coopérative d'habitants</u>

Il s'agit d'un statut de propriété collective où les habitants disposent d'un double statut à la fois de propriétaire, de l'ensemble du bien, et de locataire, du logement qu'ils occupent. Le financement du projet se fait au travers d'un emprunt collectif ce qui permet à des personnes disposant de divers niveaux de ressources de faire partie d'un même projet. Lors de son départ, le coopérateur récupère simplement son investissement de départ ce qui représente un choix anti-spéculatif. De plus, il est prévu que lors de la prise de décisions, une personne soit égale à une voix.

<u>La société d'attribution et d'autopromotion.</u>

Ce statut nécessite la création d'une personne morale qui sera propriétaire du bien. Les habitants quant à eux se verront attribuer un logement à hauteur des parts dont ils disposent dans la société. Il faut d'abord pour cela que les différents habitants apportent l'intégralité des fonds nécessaires au projet à titre individuel. Néanmoins, il est possible de choisir une

forme « d'attribution en jouissance » ce qui permet aux associés de disposer d'un logement propre tout en restant propriétaires collectivement. Lorsqu'un des associés souhaite vendre ses parts, les associés restants disposent d'un droit de regard sur l'acquéreur potentiel.

Dans les deux cas, la loi ALUR prévoit qu'un bailleur social puisse faire partie du projet à hauteur maximum de 30% des parts, dans l'objectif d'assurer que les habitants soient pleinement associés au projet d'habitat participatif.

Cette volonté du législateur de favoriser l'association des bailleurs sociaux aux projets d'habitat participatif provient de l'envie de générer de la mixité sociale dans les projets d'habitat participatif.

2.2 Vers un objectif de mixité de plus en plus intégré dans l'habitat participatif

Il est vrai que l'habitat participatif a permis à de nombreux ménages n'ayant pas le moyens de devenir propriétaires individuellement de s'associer et ainsi d'acquérir un statut de propriétaire ou de disposer de parts sociales. Néanmoins, malgré ce système, les tranches de population les plus défavorisées sont longtemps restées éloignées de l'habitat participatif.

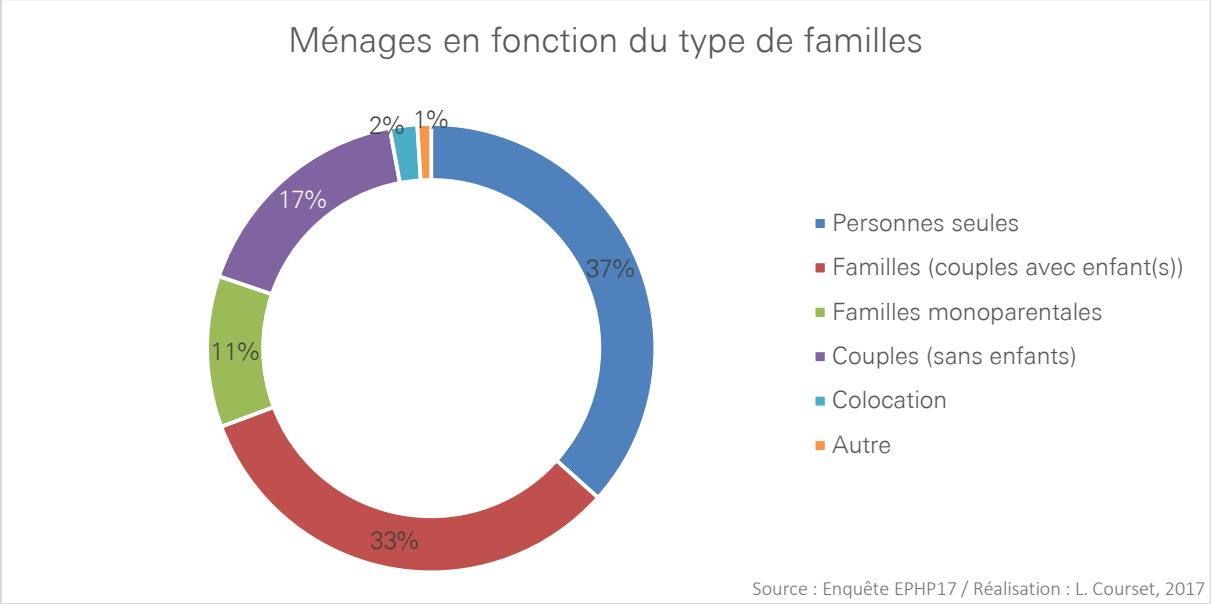
Malgré tout, aujourd'hui il existe une véritable diversité dans les projets d'habitat participatif, notamment en termes de population, qui tend vers un objectif de mixité sociale de plus en plus intégrée grâce à l'intérêt que portent de plus en plus de bailleurs sociaux à cette thématique

a. Une diversité tendant à une forme de mixité

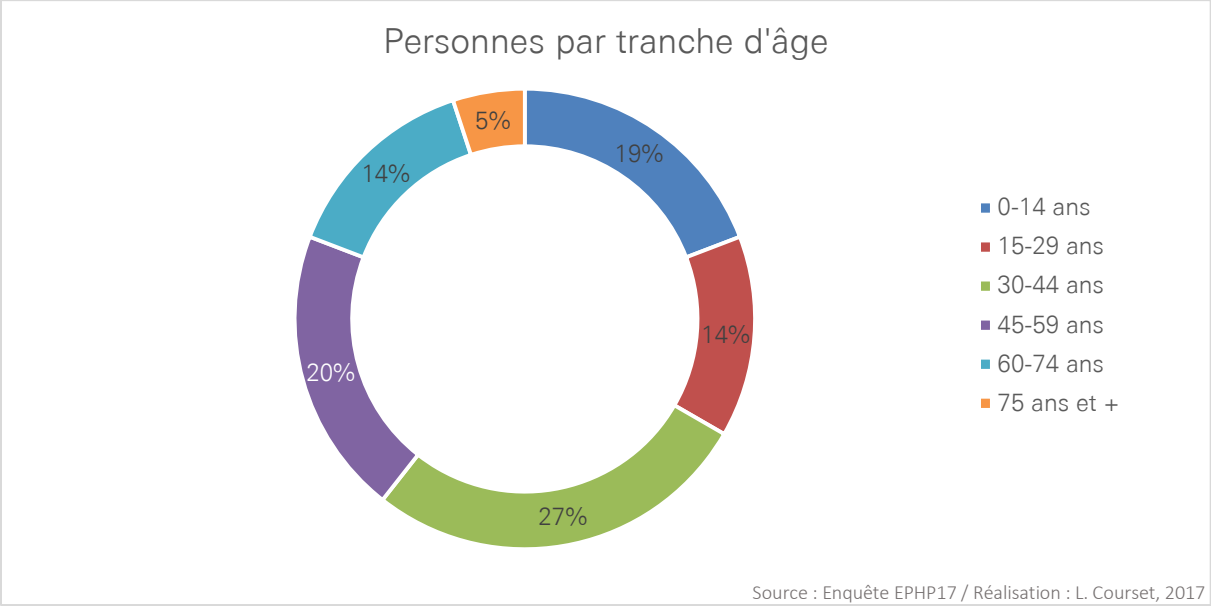
Il existe une grande variété de projets d'habitat participatif dont la diversité s'entrevoit au travers de la composition de leurs ménages notamment. Il est donc possible de s'interroger sur celle des projets interrogés dans le but de savoir si cette composition entretien une forme de mixité sociale parmi les projets. Pour cela il a été demandé aux personnes référentes d'indiquer quels étaient les « types de familles » présentes dans chaque projet ainsi que l'« âge » et la « Catégorie Socio-Professionnelle (CSP) » de chaque personne en faisant partie.

Les trois graphiques ci-après ont pour objectif de présenter les résultats concernant ces trois catégories. Il est cependant nécessaire de lire ces données avec attention car les deux premiers graphiques comportent uniquement trente-deux des trente-trois projets interrogés et le dernier en comporte trente-et-un sur trente-trois. Cela est dû aux deux projets de « grande » et « très grande taille » (voir I.1.2.c) pour lesquels les personnes référentes n'ont pas été en mesure d'indiquer le détail de leur composition. Respectivement, en ce qui concerne le « type de familles », les « personnes par tranches d'âge » et les « personnes en fonction de leur CSP » pour le plus grand des projets (420 logements) et uniquement pour les CSP pour le projet comprenant 73 logements.

Graphique 3 Un répondant composé de personnes seules et de familles

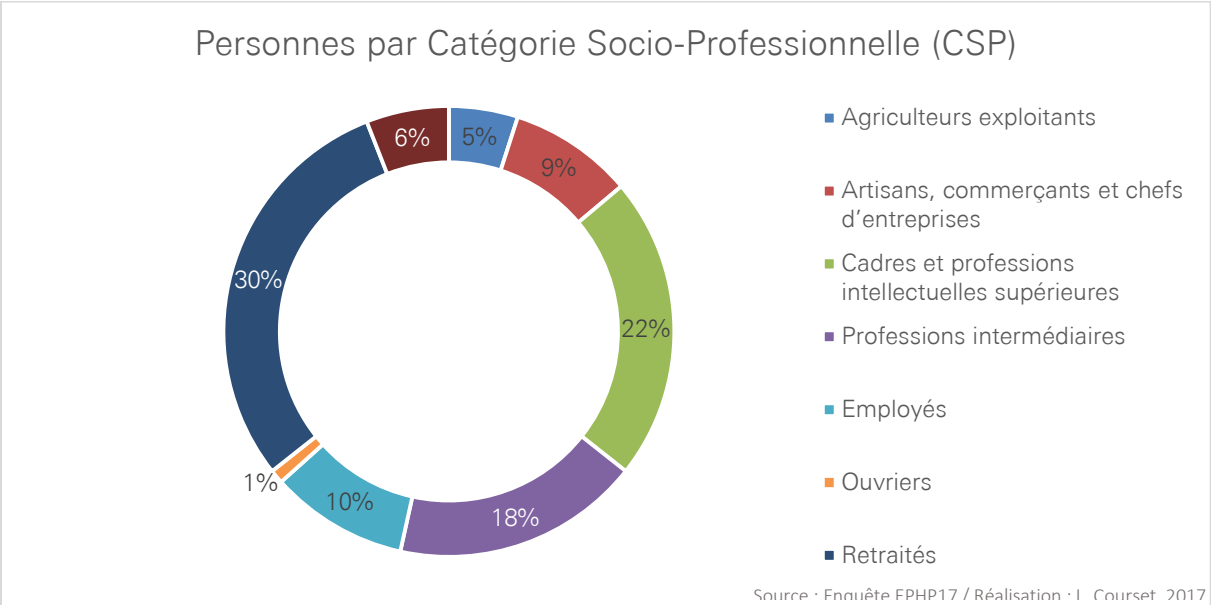


Graphique 4 Des personnes de tous âges parmi le répondant



Ces trois graphiques tendent à démontrer qu'il n'existe pas vraiment de projets types de l'habitat participatif et qu'il existe un certain éclectisme dans leurs compositions. Ainsi, ces projets touchent tous les types de familles. Bien qu'une grande partie ici soit des personnes seules (37%), il existe une forte présence de familles avec enfant(s) (44%) qu'elles soient ou non monoparentales. Cela pourrait s'expliquer par la présence importante d'enfants entre 0 et 14 ans (19%). De fait, les âges des personnes qui composent les projets sont variés mais relativement équilibrés. 19% de personnes de plus de 60 ans, 20% de personnes entre 45-59 ans et une légère prévalence des personnes âgées entre 30-44 ans (27%). Ce dernier élément pourrait encore une fois expliquer la forte présence d'enfants puisque cela

Graphique 5 Une forte représentation des retraités, cadres et professions intermédiaires



correspond peu ou prou à l'âge moyen du premier enfant pour une femme en France qui est de 28.5 ans[38] mais aussi par le fait que l'âge du premier achat d'un bien immobilier se situe autour de 35 ans[39].

Enfin, les personnes ayant répondu à l'enquête semblent issues de divers milieux socio-professionnels. Au-delà de la prévalence de « retraités » (30%), il semble y avoir de nombreux « cadres et professions intellectuelles supérieures » (22%) et « professions intermédiaires » (18%) mais aussi, dans une moindre mesure, des « employés » (10%) et des « artisans, commerçants et chefs d'entreprises » (9%). A noter tout de même la faiblesse de représentation des « ouvriers » avec seulement 1% du répondant. Ce constat rejoint celui fait dans la présentation historique du mouvement indiquant une prévalence historique des classes moyennes dans l'habitat participatif.

En outre, la diversité visible au travers de ces trois graphiques est non seulement présente à l'échelle de l'ensemble des projets interrogés, mais elle est également visible au sein même de chaque projet comme il est possible de le constater en visualisant les graphiques des annexes II a,b,c, qui rendent compte de la répartition du « type de familles », des « personnes par tranches d'âge » et des « personnes en fonction de leur CSP », pour chaque projet tendant démontrer une forme de mixité sociale dans les projets.

Il n'est cependant pas possible de généraliser ces résultats et d'affirmer que ces groupes sont représentatifs des groupes de l'habitat participatif en général du fait qu'il n'existe pas de données comparables.

De plus, il est également nécessaire d'interroger les statuts d'occupation des ménages pour rendre compte d'une forme de mixité sociale au sein des projets.

[38] INSEE première N°1642, *Un premier enfant à 28,5 ans en 2015 : 4,5 ans plus tard qu'en 1974*, Mars 2017
[39] Selon l'état des lieux de 2015 du courtier en crédits immobiliers Empruntis http://empruntis.com [consulté en ligne le 27.07.2017]

b. Des statuts d'occupation en mutation discrète

Il a souvent été reproché à l'habitat participatif de favoriser l'entre-soi (Lefèvre, 2014), en partant du constat que l'habitat participatif est accessible uniquement aux personnes ayant les ressources suffisantes pour devenir propriétaires. Il est vrai que l'habitat participatif concerne principalement des logements du secteur privé en accession libre. Néanmoins ces dernières années, les bailleurs sociaux s'intéressent de plus en plus à cette thématique qui porte des valeurs similaires (mixité, solidarité, qualité environnementale et architecturale, etc.) (Gloanec, 2016).

Il existe principalement quatre types de logements sur le marché français.

- **Logements du secteur conventionné en locatif social**
- **Logements du secteur conventionné en accession sociale aidée**

- **Logements du secteur privé en accession libre**
- **Logements du secteur privé en locatif libre**

Les logements du secteur conventionné

Concernant les deux premiers (logements locatifs et accession du secteur conventionné), dans le cadre de l'habitat participatif, il s'agit pour les habitants de s'associer avec un bailleur social, généralement après que le groupe se soit constitué, afin de proposer tout ou partie des logements de l'opération en accession aidée ou en locatif social. Cela permet, par exemple, à certaines personnes d'accéder à des projets d'habitat participatif biens qu'elles ne disposent pas d'un capital de départ nécessaire pour entrer dans ce type de projet par la voie de l'accession libre.

Cela représente ainsi un double avantage pour les habitants mais aussi pour les bailleurs sociaux.

Les habitants peuvent ainsi accéder à l'habitat participatif soit en accession, grâce notamment à des prêts spéciaux ; Prêt d'Accession Sociale (PAS) ou Prêt Social de Location Accession (PSLA)[40], ou en location en échange d'un loyer modéré en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) ou en Prêt Locatif Social (PLS).

Les bailleurs sociaux quant à eux, tirent avantage de l'intérêt porté par les habitants au projet car cela peut être le gage d'une gestion facilitée sur le long terme. Evidemment, cela demande une adaptation des méthodes de travail de la part des bailleurs sociaux comme cela a été démontré dans la partie précédente (I.2.1.a), notamment du fait d'une approche collective du logement dans l'habitat participatif, contrairement à un accès individuel des ménages dans le logement social (Gloanec, 2016).

Pour l'instant toutefois, cela ne représente qu'une infime partie de la totalité des logements sociaux sur le territoire français. 1500 logements sociaux selon le rapport de l'union sociale pour l'habitat publié en septembre 2016[41] sur les 4.5 millions de logements sociaux présents en France.

[40] http://pret-accession-sociale.com [consulté en ligne le 27.07.2017]

[41] « Réseau Hlm pour l'habitat participatif. La place et le rôle des organismes Hlm dans l'habitat participatif », Union sociale pour l'Habitat, 2016, 17 p.

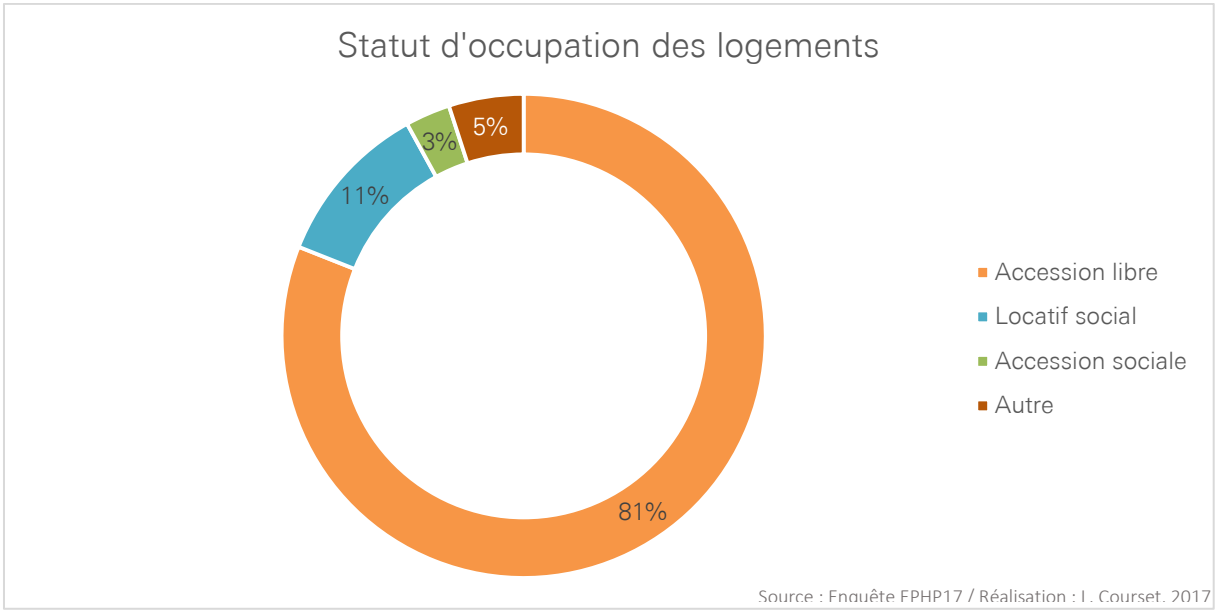
Les logements du secteur libre

Pour ce qui est des logements en accession libre, il s'agit du mode d'habitat le mieux représenté en France dans l'habitat participatif. Il s'agit aussi du mode d'habitat historiquement privilégié, les groupes d'habitants ayant vu le jour dans les années 1960-1970 ayant pour objectif de devenir propriétaires (voir I.1.1.b). Il arrive parfois que le statut de propriétaire diffère légèrement d'un statut de propriétaire classique selon le statut juridique retenu par le groupe de projet, donnant droit à une jouissance sans que les habitants ne soient propriétaires de leur bien (voir I.2.1.b). Cela nécessite tout de même un investissement en capitaux de départ de la part des résidents ayant choisi ce modèle.

Enfin, il existe peu de projets intégrant des logements locatifs du secteur libre à cause des jeux de pouvoirs pouvant se mettre en place entre le bailleur et le locataire ainsi qu'un *turn-over* important qui pourrait induire un moindre intérêt chez certains locataires pour la vie du groupe (C. D. LEAFE, 2006). Cette option n'est toutefois pas à exclure mais elle est peu fréquente.

Le graphique ci-dessous illustre la répartition des logements selon leur statut d'occupation dans les projets interrogés.

Graphique 6 L'accession libre comme type d'occupation principal



Les trente-trois projets interrogés sont de taille variée et comprennent en tout 743 logements. Ces logements sont pour la plupart en accession libre (81%) et les logements issus du secteur conventionné y sont relativement bien représentés (14%) dont 11% en location et 3% en accession. Cela pourrait s'expliquer par le nombre élevés de projets jeunes ayant répondu à cette enquête, intégrant de fait la plus forte implication des bailleurs sociaux dans l'habitat participatif de ces dernières années. Ces chiffres sont toutefois à relativiser du fait que deux des projets disposent d'un grand nombre de logements (un projet de 73 logements dont la

totalité des logements est en location sociale et un projet de 420 logements du secteur libre) ce qui pourrait gonfler les chiffres du logement en accession libre et ceux du locatif social.

Néanmoins, il semblerait que l'objectif de mixité sociale soit de plus en plus intégré dans les projets d'habitat participatif et il se pourrait que dans l'avenir de plus en plus de partenariats avec des bailleurs sociaux soient créés. De plus, cela rejoint les valeurs portées par les groupes de projets.

3. UNE FORME DE DÉMOCRATIE PARTICIPATIVE AU PLUS PRÈS DES BESOINS ET DES VALEURS DES HABITANTS

Bien que l'habitat participatif ait évolué depuis sa création et qu'il comporte de nombreuses variantes dans les formes de sa réalisation, il apparaît des traits communs aux différents groupes. Dans tous les cas, les projets se sont formés au travers d'une forme de démocratie participative dans laquelle les notions de partage et de solidarité apparaissent dans le socle fondateur des valeurs communes ayant poussé des milliers de familles à se lancer dans une telle aventure.

Ces éléments sont repris dans la charte du mouvement « Éco Habitat Groupé » (ancien MHGA) qui définit quatre orientations de l'habitat participatif :

- « Permettre aux habitants de s'approprier la conception ou la rénovation de leur habitat
- Rechercher des formes d'habitat groupé conviviales
- Assurer la solidarité dans l'habitat
- Construire ou rénover des groupements d'habitat écologiques »[42]

La première de ces orientations sera démontrée dans la section 3.1 ci-après puis, les trois dernières seront développées plus particulièrement dans la section 3.2.

3.1 La démocratie participative comme fil conducteur idéologique

Ces dernières années, la démocratie participative a pris de plus en plus d'ampleur dans la sphère publique. Au travers de la participation citoyenne, elle a pour objectif de permettre d'adapter différentes opérations aux besoins des usagers voir de faciliter leur appropriation. Il existe différents degrés de participation que Sherry Arnstein a détaillé en 1969 parmi lesquels on retrouve, par degré d'implication « information, consultation, concertation et participation/co-construction » (Arnstein, 1969). Cependant, aujourd'hui encore la démocratie participative apparait souvent comme un prétexte de bonne conscience du fait qu'elle ne soit pas souvent saisie dans son plein potentiel et la « coopération symbolique » (Arnstein, 1969) est rarement dépassée. Si bien que les modalités de son utilisation semblent bridées.

En effet, malgré l'obligation légale de consulter, ou du moins informer, les citoyens, les habitants ou les usagers, inscrite dans la loi SRU de 2000 (voir I.1.1.b), puis dans la loi relative à la démocratie de proximité en 2002 qui institue l'existence de conseils de quartiers dans les communes de plus de 80'000 habitants[43], la possibilité d'atteindre l'échelon le plus élevé de co-construction reste facultative et est donc plus rarement saisie par les décideurs. De fait, malgré cet « impératif participatif » (Iorio, 2011) à l'échelle du territoire national, la prise en compte de la voix de chacun est encore limitée.

En revanche, l'habitat participatif offre une véritable scène d'exploration de la démocratie participative pour chaque membre du groupe.

[42] http:// ecohabitatgroupe.fr [consulté le 03.08.2017]
[43] https://legifrance.gouv.fr [consulté le 03.08.2017]

> « Les dynamiques habitantes (…) qui se font connaître aujourd'hui sous le vocable commun d'habitat participatif montrent à travers une diversité de formes et d'organisations leur volonté de s'engager dans la recomposition des enjeux de la participation et de l'élaboration du cadre de vie » (d'Orazio, 2011)[44].

La possibilité pour les habitants de s'exprimer concernant l'élaboration de leur cadre de vie par la co-construction de celui-ci rejoint l'idée de la participation comme étant l'échelon le plus élevé d'une forme de démocratie participative.

En outre, c'est cette participation qui permet aux habitants de « s'approprier la conception ou la rénovation de leur habitat » qui constitue le premier point de la charte de l'« Éco Habitat Groupé »

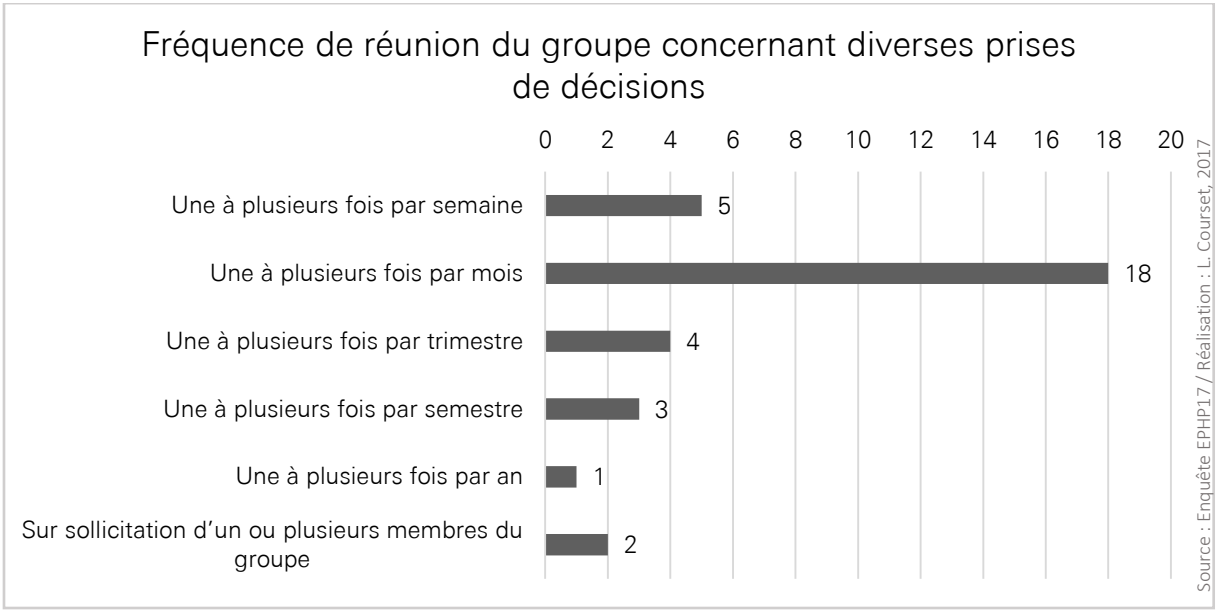
Ainsi, si la participation est importante durant la phase d'élaboration de l'habitat, le besoin de participer à la gestion et à l'entretien du cadre de vie l'est tout autant.

a. Du besoin de participer à la gestion du cadre de vie…

En effet, la participation est primordiale pour le bon fonctionnement d'un projet d'habitat participatif pour garantir la pérennité de celui-ci. « " Participer ", au sens littéral, c'est prendre part, jouer un rôle dans une action ou une décision collective » (Bresson et Tummers, 2014). Mais plus encore que de participer, c'est la possibilité de dialoguer et que chacun puisse formuler son opinion qui importe réellement. Cela passe par la possibilité, pour les membres du groupe, de pouvoir s'exprimer collectivement et donc de pouvoir se réunir.

Le graphique ci-dessous illustre la fréquence à laquelle se réunissent les différents groupes interrogés pour discuter des évolutions et des décisions à prendre concernant le projet.

Graphique 7 Des réunions fréquentes traduisant un fort besoin de dialogue



[44] A. d'Orazio, contribution, *in* Ouvrage collectif, *Le livre blanc de l'habitat participatif*, 2011

Le premier constat qu'il est possible d'énoncer est la forte fréquence générale à laquelle les groupes se réunissent pour discuter. Ainsi, vingt-sept des trente-trois groupes interrogés se réunissent au moins une fois tous les trois mois. Quatre groupes se réunissent « une à plusieurs fois par trimestre », dix-huit groupes se réunissent « une à plusieurs fois par mois » et cinq d'entre eux se retrouvent au moins « une fois par semaine ». De plus, deux autres groupes indiquent se réunir « sur sollicitation d'un ou plusieurs membres du groupe » laissant supposer une grande flexibilité quant à la fréquence de ces réunions en fonction des besoins de chacun de pouvoir s'exprimer.

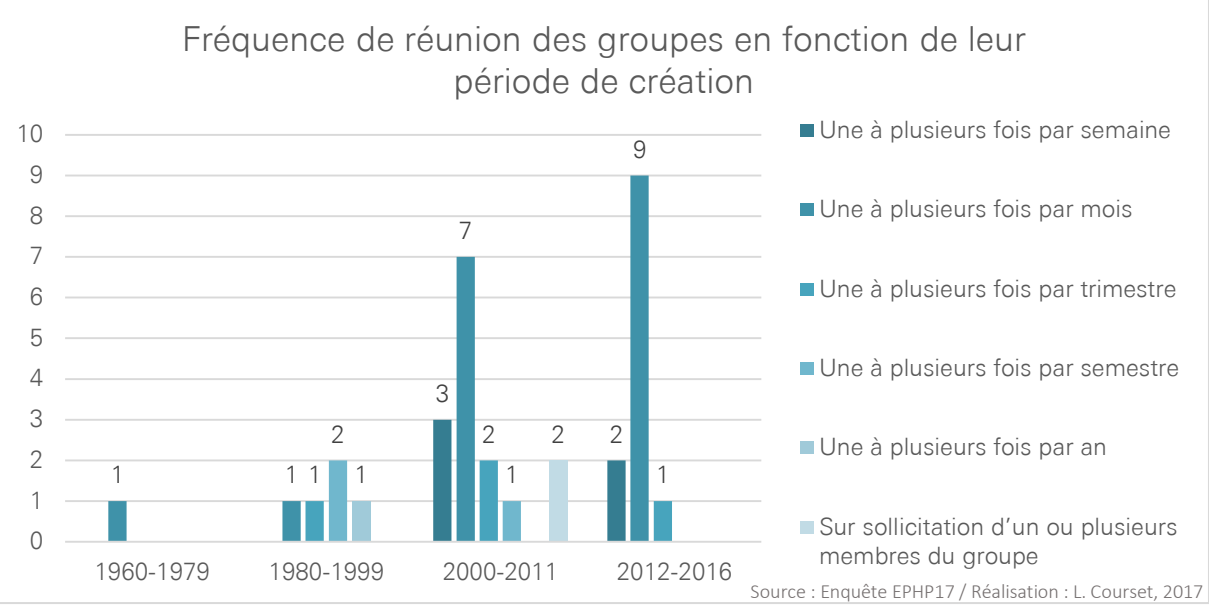
En comparaison, la norme dans une copropriété classique est de l'ordre d'une Assemblée Générale (AG) par année[45]. Or, ici, seuls quatre groupes indiquent se réunir moins d'une fois d'une fois par trimestre. Mais il s'agit en effet à chaque fois de copropriétés.

Malheureusement, ce graphique ne permet pas de démontrer la teneur de ces réunions ni si l'ensemble des membres du groupes y prennent part. Bien qu'il soit raisonnable de supposer qu'il est peu probable que l'ensemble de ces réunions réunissent la totalité du groupe de projet.

Cependant, cela n'enlève rien au constat d'un besoin de dialogue entre les membres du groupe qui se dessine au travers ce graphique.

De plus, alors que l'on pourrait penser que les groupes les plus jeunes auraient besoin de se réunir plus souvent que les groupes plus anciens, il semblerait que l'âge des groupes n'ait que peu d'influence sur la fréquence de ces réunions.

Graphique 8 Des réunions fréquentes indépendamment de l'âge du groupe



[45] https://service-public.fr [consulté le 03.08.2017]

Bien que le graphique 8 semble indiquer une forte fréquence des réunions chez les groupes jeunes, c'est en réalité simplement la taille des différents échantillons qui diffère.

En réalité, il n'y a que peu de différences entre les différentes périodes. Le groupe le plus ancien (1964), qui est le seul représentant de son époque, dispose d'une fréquence de réunion élevée (« au moins une fois par mois »). Tandis que pratiquement l'ensemble des fréquences de rencontre est représentée indépendamment de la période de référence à laquelle appartiennent les groupes.

Il est à noter cependant qu'en subdivisant le groupe le plus jeune (2000-2016) (identifié en partie I.1.2.a), en deux sous-groupes pour laisser apparaître ceux de moins de 5 ans (2012-2016), ces derniers ne se réunissent pas moins d'une fois par trimestre (1) mais le plus souvent « au moins une fois par mois » (9) voire jusqu'à « une fois par semaine » (2).

En somme, ce dernier graphique confirme le constat d'un fort besoin de dialogue entre les différents membres des groupes, indépendamment de l'âge de ces derniers.

b. ...au besoin de l'entretenir et de le préserver

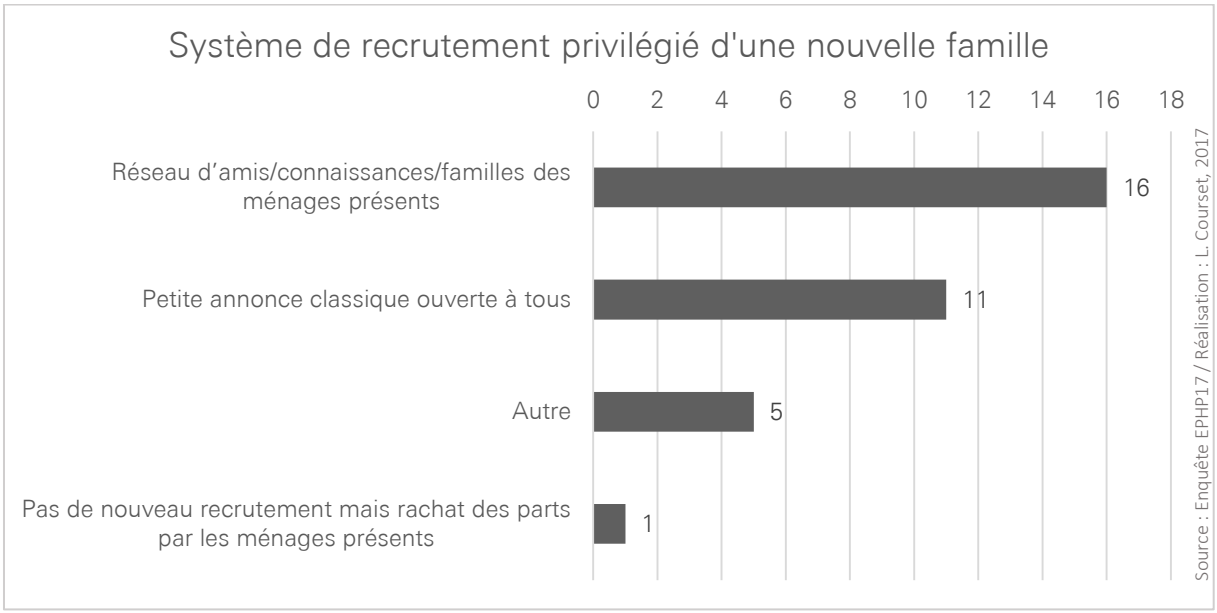
Le fait d'entretenir une forte fréquence de réunions permettant une plateforme de dialogue entre les groupes fait partie intégrante de la manifestation d'une forme de démocratie participative dans l'habitat participatif. Seulement, encore faut-il que les règles de vie en vigueur soient reconnues et respectées.

> « Cela implique une coopération importante entre les habitants pour qu'ils puissent penser, construire et gérer ensemble leur espace de vie, et donc une disposition à l'organisation et l'esprit de groupe ». (Bresson et Tummers, 2014)

Cet « esprit de groupe » et la volonté de l'entretenir se retrouvent dans la manière que les groupes ont de recruter une nouvelle famille lorsque l'une s'en va.

Le graphique ci-contre indique les modes de recrutements privilégiés d'une nouvelle famille en cas de départ de l'un des membres. Cela ne signifie pas que plusieurs de ces solutions ne peuvent coexister, simplement il s'agit ici de comprendre laquelle est favorisée dans les différents groupes d'habitants.

Graphique 9 Un système de recrutement qui privilégie la cooptation



Le mode de recrutement privilégié est la cooptation. Les membres des groupes restants cherchent principalement parmi leur « réseau d'amis, de connaissances, de famille » (16). Cela permet de « filtrer » les candidats potentiels en privilégiant d'abord les personnes susceptibles de s'adapter aux modes de vie propres à l'habitat participatif. Le deuxième mode de recrutement privilégié est plus classique et passe par la publication d'une petite annonce par les divers moyens possibles (11). Il est à noter que parmi ces groupes, deux d'entre eux ont indiqué que le groupe disposait tout de même d'un « droit de regard » dans le cas où il y a plusieurs acheteurs potentiels. Enfin, parmi les cinq groupes ayant répondu par « autre », deux d'entre eux ne privilégient aucun de ces moyens en particulier et les combinent sans préférence. Un d'entre eux indique que ce point n'a pas été décidé en groupe et un autre qu'il privilégie le recrutement d'une nouvelle famille par l'intermédiaire du blog du groupe de projet. Cela pourrait s'apparenter à une forme de petite annonce, mais avec le filtre de la diffusion par un moyen relativement confidentiel, octroyant à ce groupe la possibilité d'un droit de regard et d'un possible tri des candidats. Le groupe restant est dans une situation particulière du fait que la majorité des logements du projet sont des logements locatifs sociaux. Par conséquent, ce sont les critères de la commission d'attribution qui priment. Enfin le dernier groupe n'a pas prévu de recruter de nouvelle famille, mais de racheter les parts de la famille qui partirait.

Cet avantage donné à la cooptation traduit le besoin de maîtriser son voisinage et de garantir que les nouveaux habitants acceptent les règles de vie mais aussi les valeurs fixées par le groupe. Dans le cadre de l'habitat participatif, cela est généralement inscrit dans une charte. La charte étant « une profession de foi des membres d'un collectif » (Parasote, 2011) mais pouvant également régir les règles de vie quotidiennes du groupe.

Malgré tout, la création d'une charte pour l'ensemble du projet ne semble pas toujours nécessaire. De fait, seul deux tiers du répondant dispose d'un tel outil. Mais il se peut également que certains groupes disposent d'autres documents ayant les mêmes finalités.

Tableau 4 Une majorité de projets disposent d'une charte

Projets disposant d'une charte pour l'ensemble du projet d'habitat participatif	
Oui	22
Non	11

Source : Enquête EPHP17 / Réalisation : L. Courset, 2017

En outre, il est désormais possible d'affirmer que le répondant semble attaché à vouloir préserver son cadre de vie au travers de sa participation à des réunions fréquentes et d'un système de recrutement privilégiant la cooptation. Il reste à déterminer de quel type de cadre de vie il s'agit et plus particulièrement quelles sont les valeurs qu'il intègre.

3.2 Un socle de valeurs communes comme cadre de vie

De l'ensemble des ouvrages et des articles parcourus pour la réalisation de cette étude, il n'y en a pas un qui ne mentionne le « vivre ensemble » ou la « solidarité ». Si bien qu'elles apparaissent comme des valeurs centrales de l'habitat participatif voire même comme leur clé de voute.

> « En effet, un des principaux objectifs de l'habitat participatif est de favoriser le lien social, l'entraide et la convivialité de voisinage (…). » (Bresson et Tummers, 2014)

La notion de valeurs au sens commun du terme est définie comme « ce qui est posé comme vrai, beau, bien, d'un point de vue personnel ou selon les critères d'une société et qui est donné comme un idéal à atteindre, comme quelque chose à défendre »[46].

Dans le cadre de l'habitat participatif, les valeurs mises en avant par les groupes peuvent être variées, donnant ainsi leur « couleur » au projet (éco-responsable, intergénérationnel, militant, etc.) mais proviennent de la même volonté de vivre mieux, autrement et en commun.

Ce constat rejoint les trois derniers points de la charte de l'« Éco Habitat Groupé » qui sont la « recherche de formes d'habitat groupé conviviales » passant par le vivre-ensemble notamment, le fait d'« assurer de la solidarité dans l'habitat » et la « construction ou la rénovation de groupements d'habitat écologiques »[47]

De fait, il n'est pas surprenant que ces valeurs portées par les groupes se retrouvent dans les motivations les ayant poussés à franchir le pas d'un habitat participatif. Elles sont d'autant plus importantes qu'elles sont placées au cœur de ces projets et constituent leur ciment.

[46] Larousse en ligne *http:// larousse.fr* [consulté le 31.07.2017]
[47] http:// ecohabitatgroupe.fr [consulté le 03.08.2017]

a. Des valeurs communes…

En effet, l'engagement que nécessite un tel projet de la part des personnes qui y prennent part, en tant qu'individus mais aussi en tant que groupe est considérable et semé d'embuches ; « beaucoup de projets d'habitat participatif naissent, mais tous n'aboutissent pas » (Conan, 2012). De fait, savoir que les personnes avec lesquelles ils prennent part au projet placent les mêmes aspirations et les mêmes valeurs au centre de celui-ci est un élément rassurant et participe du bon fonctionnement de la vie du groupe.

Ainsi, plusieurs auteurs parlent de cette nécessité du vivre ensemble.

Dans la préface consacrée à l'ouvrage « vivre ensemble autrement », P. Rabhi note que « le « chacun pour soi », (…) peut être remplacé, entre autres alternatives, par des lieux d'« oasis solidaires », basées notamment sur la mutualisation des savoir-faire, pour vivre ensemble, mieux et avec moins d'argent »[48].

Y. Conan quant à lui, remarque que « l'affaiblissement des liens sociaux, la monté des solitudes renforcent le besoin de solidarité (…) » et que « tous ces facteurs [appellent] à l'éclosion de lieux de vie plus imaginatifs, plus équitables, que chacun pourra contribuer à réaliser, en confiance pour son propre épanouissement. » (Conan, 2012)

Néanmoins, « la maturité du vivre ensemble ne s'acquiert que peu à peu » et il est nécessaire de faire attention pour « éviter que les bonnes volontés s'épuisent » (Parasote, 2011).

Si cette mise en garde semble justifiée, cela ne semble pas décourager les groupes interrogés quant aux valeurs qu'ils portent qui répondent également dans le sens de la solidarité.

Ainsi, afin de réaliser le nuage de mots ci-après, il a été demandé aux enquêtés de définir en trois mots les valeurs portées par le groupe.

[48] P. Rabhi, Préface, *in* P. d'Erm, *Vivre ensemble autrement. Écovillages, écoquartiers, habitat groupé…*, Ulmer, 2009, 144p.

Figure 3 La solidarité comme valeur principale portée par les groupes

Nuage de mots : dénomination des valeurs portées par le groupe



Source : Enquête EPHP17 / Réalisation : L. Courset, 2017

Il en résulte une large prévalence de la « solidarité » (17 occurrences) sur les autres termes mentionnés. Ensuite apparaissent l' « écologie » (10) et le « partage » (6) avant la « bienveillance » (5) et la « convivialité » (5) puis la « sobriété » (4) et la « simplicité » (4).

Afin de facilité l'analyse de ce nuage de mots, ces termes ont été classés en fonction du champ lexical auquel ils appartiennent, soit ; « mutualité », « développement durable » et « gouvernance et économie alternatives ».

Le tableau ci-dessous est un détail du tableau complet (visible en annexe III) concentrant les occurrences les plus fréquentes mentionnées ci-dessus et classées selon le champ lexical auquel elles appartiennent.

Tableau 5 Trois champs lexicaux pour des termes variés

Détail des occurrences (occ.) les plus fréquentes dans le nuage de mots :

Registre de la mutualité	Occ.	Registre du développement durable	Occ.	Registre de gouvernance et d'économie alternatives	Occ.
Solidarité	17	Ecologie	10	Sobriété	4
Partage	6			Simplicité	4
Bienveillance	5				
Convivialité	5				

Source : Enquête EPHP17 / Réalisation : L. Courset, 2017

Ainsi, excepté l' « écologie », la « sobriété » et la « simplicité » tous ces termes sont du registre de la « mutualité ».

Le fait que les groupes recherchent la « solidarité » en priorité dans ce type de projet n'est pas étonnant du fait de la prévalence de cette valeur, presque intrinsèque au mouvement, a été démontré précédemment. De plus, deux des groupes ont précisé rechercher une « solidarité intergénérationnelle » ce qui accentue encore l'importance de la solidarité. La recherche de ce type de solidarité particulière est confirmée par Y. Conan pour qui, « le désir de vieillir auprès d'enfants et de petits-enfants, d'échapper à l'isolement, aux maisons de retraites, fussent-elles humanisées, d'habiter en centre-ville, à deux pas du cinéma et du café, est de plus en plus vif… »[49]. Enfin le « partage », la « bienveillance » et la « convivialité » font partie de cette recherche de mutualité et d'échange dans un cadre de respect, de tolérance et de vivre ensemble, qui sont par ailleurs d'autres occurrences présentes dans ce champ.

En ce qui concerne l'apparition de l' « écologie » en seconde position, cela n'est pas étonnant du fait qu'il s'agisse d'une notion de plus en plus intégrée dans les consciences collective actuellement. De plus, le fait qu'une partie importante du répondant soient des projets jeunes (voir I.1.2.a) peut expliquer cette propension à faire de l'écologie une valeur centrale pour les projets de l'habitat participatif.

Enfin, la recherche de « sobriété » et de « simplicité » apparaissent comme traduisant un besoin de changement dans la nature-même du système actuel. Cela peut traduire l'aspect militant de certains groupes. De fait, ces termes ont été classés dans le registre de la « gouvernance et de l'économie alternatives ».

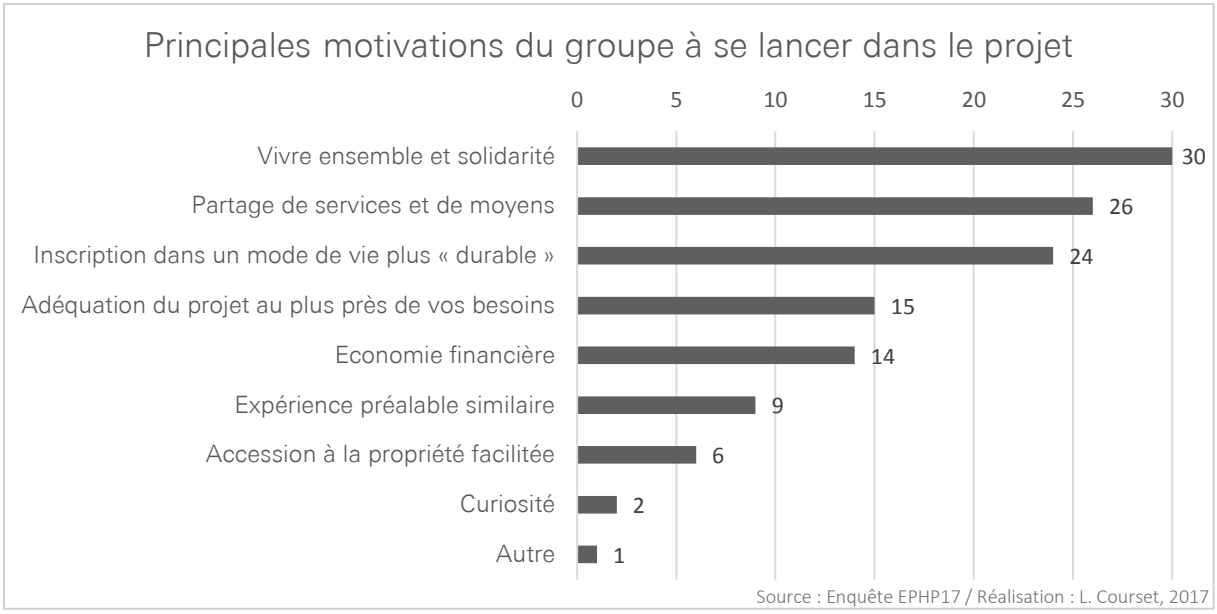
[49] Y. Conan, *Habitat groupé participatif*, Ouest France, 2012, 143 p.

b. ...comme principales motivations à rejoindre l'habitat participatif

D'autre part, ces valeurs mises en avant dans l'enquête se retrouvent également dans les motivations des différents groupes à vouloir se lancer dans ce type de projet d'habitat participatif.

Ainsi, le graphique ci-dessous démontre qu'au-delà de considérations matérielles, c'est bel et bien le système de valeurs, réel ou attendu, qui prime lorsqu'il s'agit de rejoindre un projet d'habitat participatif.

Graphique 10 Des motivations variées entre partage et durabilité



De fait, les groupes sont attirés par le « vivre ensemble et la solidarité » (30) ainsi que par le « partage de services et de moyens » (26) mais aussi par l' « inscription dans un mode de vie plus durable » (24), ce qui rejoint les propos tenus plus haut en ce qui concerne l'importance de la mutualité mais aussi du développement durable. Les considérations financières quant à elles revêtent une importance moindre mais non négligeable avec quatorze groupes qui souhaitent réaliser une « économie financière » et six dont la possibilité d' « accession à la propriété » intéresse. Enfin, la possibilité d'adapter le projet « au plus près des besoins » du groupe semble primordiale pour quinze d'entre eux.

Cette possibilité d'adapter le projet s'exprime par l'autopromotion des projets d'habitat participatif dont il a été plus particulièrement question en partie I.2. C'est en outre cette autopromotion qui va permettre aux habitants de définir leur habitat afin de déterminer quels types d'espaces ils souhaitent partager pour leur permettre de mieux vivre ensemble.

CONCLUSION DU CHAPITRE I.

Ce chapitre a permis de définir l'émergence de l'habitat participatif au travers de son histoire. Il est apparu qu'au-delà d'une forme d'urbanisme utopique, il s'agit d'une innovation sociale dont les modalités de mise en œuvre lui valent le qualificatif de troisième voie du logement.

Du fait notamment de l'autopromotion, dont l'importance est primordiale pour qualifier ce type de projets, les rôles traditionnels des acteurs du logement se trouvent requalifiés. Les habitants deviennent ainsi de véritables acteurs « d'un dispositif de promotion et de fabrique de la ville dont ils sont ordinairement des spectateurs passifs »[50], conjuguant ainsi maîtrise d'usage et maîtrise d'ouvrage de leur habitat. Ils disposent donc des clés de la décision stratégique leur permettant d'agir sur l'élaboration de leur cadre de vie et donc d'adapter le projet au plus près de leurs besoins.

De plus, les habitants ne sont pas les seuls concernés par l'habitat participatif. Depuis, les années 2000 cette question suscite un intérêt particulier chez de nombreux acteurs du logement. Cette professionnalisation des acteurs a notamment permis à de plus en plus de ménages de rejoindre un tel projet ouvrant la voie vers plus de mixité dans les projets d'habitat participatif. De plus, cette objectif a été institutionnalisé et reconnu au travers de nouveaux statuts juridiques proposés par la loi ALUR en 2014.

Il est apparu également qu'il n'existe pas de normes concernant la taille des projets ou les caractéristiques des personnes en faisant partie, bien que ces projets intéressent particulièrement les personnes en âge d'effectuer leur premier achat, ce qui coïncide aussi avec une forte part de familles présentes dans ces projets.

En outre, la solidarité et le vivre ensemble représentent le socle de valeurs communes au travers desquelles les habitants choisissent de rejoindre l'habitat participatif. Cette recherche de mutualité au travers notamment d'un fort dialogue constitue une démarche transversale régissant la vie des groupes.

Enfin, parcourir l'histoire de l'habitat participatif, définir les caractéristiques de l'autopromotion ainsi que les valeurs que partagent les groupes était nécessaire pour appréhender ce phénomène. Malgré tout, cela ne permet pas encore de répondre à la question de recherche ni aux hypothèses qui en découlent. Pour cela, les deux chapitres suivants permettront de circonscrire plus particulièrement la question des espaces partagés, leurs fonctionnements et leurs évolutions.

[50] A. d'Orazio, contribution, *in* Ouvrage collectif, *Le livre blanc de l'habitat participatif*, 2011

CHAPITRE II.

DES FONCTIONS AUX FONCTIONNEMENTS DES ESPACES PARTAGÉS : ENTRE LEUR DÉFINITION ET LEUR GESTION

Il faut savoir qu'il n'existe pas de projets d'habitat participatif ne disposant pas d'espaces partagés. De fait, ces derniers sont partie intégrante de la définition de l'habitat participatif et représentent l'un de ses trois piliers présenté en introduction.

Néanmoins, il existe une grande diversité de fonctions des espaces partagés. De fait, tous les groupes d'habitat participatif ne disposent pas des mêmes espaces partagés.

Au-delà de contraintes liées au terrain qu'ils occupent, cela est essentiellement lié aux préférences des groupes. Grâce notamment à la place centrale qu'occupent les habitants dans les projets en autopromotion, dont il a été question dans le chapitre précédent, ces derniers ont en effet la possibilité de déterminer la nature de ces espaces lors de l'élaboration du projet.

Ce chapitre cherche donc à déterminer de quelle manière sont définis les espaces partagés dans l'habitat participatif, mais aussi comment ils sont gérés une fois le projet livré.

1. CONCEPTION ET DEFINITION DES ESPACES PARTAGÉS DURANT L'ELABORATION DU PROJET

Comme tout projet urbain, l'élaboration d'un projet d'habitat participatif nécessite la définition d'un calendrier suivant diverses phases menant à l'aboutissement du processus. Dans ce cas, il s'agit de l'emménagement des habitants, ce qui marque également le début de la phase de vie du projet.

Dans le cas de l'habitat participatif néanmoins, l'une des particularités est le fait que les (futurs) habitants ont à se mettre d'accord collectivement sur l'aspect du projet et plus particulièrement sur les espaces qu'ils souhaitent ou non partager.

1.1 Le phasage d'élaboration d'un projet d'habitat participatif…

Afin de comprendre à quel moment sont définis les espaces partagés présents dans les projets de l'habitat participatif interrogés, il faut d'abord comprendre comment se crée un projet d'habitat participatif et donc quelles sont ses étapes d'élaboration.

a. …selon les professionnels du secteur…

Un projet d'habitat participatif, de la constitution (de tout ou partie) du groupe, à la livraison des travaux dure généralement entre deux et cinq ans[51]. Mais il peut exister de grandes disparités entre les groupes et certains d'entre eux pourront mettre plus d'une dizaine d'années à voir le jour. C'est par exemple le cas pour trois des projets interrogés. Cela est dû notamment aux difficultés que peuvent rencontrer les groupes durant l'élaboration du projet. Ces dernières peuvent être d'ordre juridiques, financières, foncières, ou intrinsèques au groupe lui-même (Trideau, 2014).

Néanmoins, le fait d'avoir choisi d'interroger uniquement des projets aboutis, cela signifie que l'ensemble d'entre eux a su surmonter les difficultés qui se sont présentées à eux durant cette phase d'élaboration.

Selon l'association HG13[52] qui est intervenue lors de la journée portes ouvertes de l'habitat participatif organisé le 20 mai 2017 à Marseille, les principales étapes d'élaboration d'un tel projet sont les suivantes :

- Constitution du groupe (6 mois)
- Études préalables (6 mois)
- Études de conception/ Études techniques (8 mois)
- Travaux (12-18 mois)
- Habitation

[51] https://habitatparticipatif-paris.fr [consulté le 06.08.2017]

[52] Il s'agit de l'une des associations du réseau de la coordination régionale de l'habitat participatif en PACA

La durée indiquée ici est d'ordre minimal. Elle peut bien évidemment varier d'un groupe à l'autre mais la teneur de ces étapes représente l'essentiel nécessaire à l'élaboration d'un tel projet. De plus, il faut savoir que ces étapes nécessitent une approche par un processus itératif et systémique et que par conséquent elles ne sont pas linéaires.

Constitution du groupe

La constitution du groupe comprend la recherche de foyers et l'élaboration de la charte du projet.

Concernant cette première étape, il arrive que la constitution du groupe ne s'achève qu'une fois les travaux aboutis. En effet, le projet n'a pas besoin de comprendre l'ensemble de ses membres définitifs pour être lancé. Du fait que « le nombre d'habitants modifie la complexité du montage opérationnel » (Parasote, 2011), plus un noyau d'habitant est petit au départ, plus le projet a de chances d'aboutir rapidement.

La charte quant à elle, bien qu'il ait été démontré qu'il ne s'agisse pas d'une étape nécessaire à la réalisation d'un tel projet (voir I.3.1.b), lorsqu'elle est présente, permet de clarifier les aspirations du groupe et ainsi de déterminer les orientations du projet.

Études préalables

Les études préalables regroupent le choix d'un modèle juridique, la recherche du terrain ou du bâti ainsi que la recherche de financements.

Le choix d'un modèle juridique relativement en amont du processus de création est important du fait que c'est au travers de la structure juridique que les habitants vont pouvoir s'engager à acheter un terrain ou un bâti. De fait, le choix du modèle juridique est associé à la recherche de financements et à la recherche du foncier. Ces trois étapes se confondent et nécessitent pour le groupe d'être attentif à tous les fronts pour s'assurer de la réussite de sa démarche.

C'est en outre la signature d'un compromis de vente, dans un premier temps, puis de l'achat du foncier, qui constitue l'étape décisive du projet. En effet, une fois le terrain acheté, la démarche du projet qui était jusque-là très itérative, devient plus linéaire et va permettre au groupe de se concentrer essentiellement sur les aspects conceptuels et techniques du projet.

Études de conception/ Études techniques

Une fois le terrain ou le bâti trouvé, le projet devient véritablement concret.

Les habitants, lorsqu'ils sont les porteurs du projet (pour rappel cela concerne 31/33 projets interrogés : voir 1.2.1.a), élaborent le cahier des charges et définissent le programme du projet. Puis, ils engagent un architecte, qui réalise les plans de leur futur lieu d'habitat. Enfin, lorsqu'il ne s'agit pas d'un projet en auto-construction, les entreprises compétentes pour la réalisation des travaux sont engagées.

Travaux

Avant de débuter les travaux, il est nécessaire que le compromis de vente ait été définitivement signé. C'est pourquoi il apparait en amont de cette étape. Bien entendu, il est possible que ce compromis ait été signé bien avant le début des travaux. De la même manière, il est aussi nécessaire que le permis de construire ait été déposé et accepté.

Une fois ces deux conditions préalables et indispensables remplies, les travaux peuvent débuter.

La durée des travaux est très variable mais constitue généralement l'étape la plus longue.

Une fois les travaux achevés, le groupe reçoit les clés de son nouveau lieu d'habitat et peut emménager.

b. … et selon les projets interrogés

En somme, bien qu'il puisse exister quelques différences d'un projet à l'autre, il est possible d'affirmer que ces étapes principales concernent l'ensemble des projets de l'habitat participatif.

En ce qui concerne les différents projets interrogés, la durée totale moyenne des projets est de cinquante-quatre mois, soit quatre ans et demi. Cela rejoint la durée indiquée par les différentes associations citées plus haut.

Le tableau ci-dessous détaille le temps qu'a pris chacune des étapes, dont il a été question dans la section précédente, en moyenne, pour l'ensemble des projets interrogés. Ces étapes pouvant se chevaucher, il est normal que l'addition de ces données indique une temporalité totale supérieure à cinquante-quatre mois.

Tableau 6 Des étapes d'élaboration d'une durée moyenne attendue

Etapes de l'élaboration d'un projet d'habitat participatif		**Temps en mois (en moyenne)**
Constitution du groupe	Recherche de foyers	20
	Elaboration de la charte	10
Etudes préalables	Choix du modèle juridique	9
	Recherche du terrain/bâti	12
	Recherche de financements	10
Etudes de conception/ Etudes techniques	Définition du programme (études et cahier des charges)	11
	Recrutement de l'architecte et/ou travail architectural	7
	Engagement des entreprises	5
Travaux	Signature du compromis de vente	8
	Dépôt de permis de construire	9
	Construction/Rénovation	31

Source : Enquête EPHP17 / Réalisation : L. Courset, 2017

Le premier constat qu'il est possible d'observer est que les durées moyennes de ces différentes étapes sont légèrement plus longues que les durées indiquées par l'association HG13. Cela s'explique d'une part car les durées indiquées par l'association sont des durées minimales mais aussi car ici, ces durées prennent en compte la non linéarité du processus.

Ainsi, c'est la durée des travaux de « construction/rénovation » qui constitue l'étape la plus longue avec un peu plus de deux ans et demi. Bien que légèrement plus longue que l'étape indiquée par HG13 (12-18 mois), elle reste en tête des étapes les plus chronophages.

La seconde étape la plus longue, elle, illustre bien le phénomène de non linéarité avec la « recherche des foyers » qui dure en moyenne vingt mois. Cela signifie certainement que certains de ces groupes ont enclenché le processus de fabrication du projet sans être au complet.

Les autres étapes les plus chronophages sont dans l'ordre la « recherche du terrain/bâti » (12 mois), la « définition du programme » (11 mois) et la « recherche de financements » (10 mois). Ces durées similaires semblent confirmer le fait que ces étapes sont à mener en parallèle les unes des autres et qu'elles sont les étapes susceptibles de rencontrer le plus d'obstacles. En effet, la recherche foncière et financière notamment ne sont pas de tout repos et sont sujettes à l'influence de facteurs extérieurs indépendants de la volonté du groupe. Alors que la définition du programme selon une approche participative (voir I.3.1) peut nécessiter un temps relativement important afin que les envies de chacun soient entendues. Le « choix du modèle juridique » (9 mois) comprend également une durée importante du fait que le modèle juridique va permettre de définir notamment le type de propriété (voir I.2.1.b) retenue. Il est donc important que les différents membres du groupe prennent le temps d'y réfléchir.

Puis, le « dépôt du permis de construire » (9 mois) et la « signature du compromis de vente » (8 mois), dépendant en grande partie de facteurs extérieurs, ces durées étant principalement d'ordre administratives, elles demandent une temporalité qui dépasse parfois la volonté des habitants. Cependant, elles ne paraissent ici ni excessives ni trop courtes.

Enfin, le « travail architectural » dure en moyenne ici sept mois. Cette durée se confond certainement avec celle de la « définition du programme » néanmoins, cette dernière étant relativement importante, il est possible que le travail de l'architecte soit relativement rapide pour les groupes dont le programme a été bien défini en amont.

Enfin, la recherche et l'« engagement des entreprises » est de cinq mois ce qui est la durée la plus courte ici. De fait, il ne s'agit pas d'une étape stratégique primordiale au-delà de la comparaison des devis de chacune des entreprises.

Ces étapes, qu'elles soient successives et/ou itératives sont indispensables pour mener à bien tout projet d'habitat participatif. Cependant, il reste à déterminer à quel moment sont choisis et définis les espaces partagés qui composent ces projet dans l'ensemble de ce processus.

1.2 La détermination des espaces partagés comme source de dialogue

Il n'y a pas de règle en ce qui concerne la définition des espaces partagés dans l'habitat participatif. Certains groupes semblent avoir une idée relativement précise de leurs attentes en la matière dès la constitution du groupe alors que d'autres attendent le début des travaux pour arrêter leur définition. D'autre part, les groupes semblent privilégier le dialogue pour décider quels espaces ils souhaitent partager. En outre, il n'existe pas de données comparables permettant de lier les résultats ci-dessous à d'autres études.

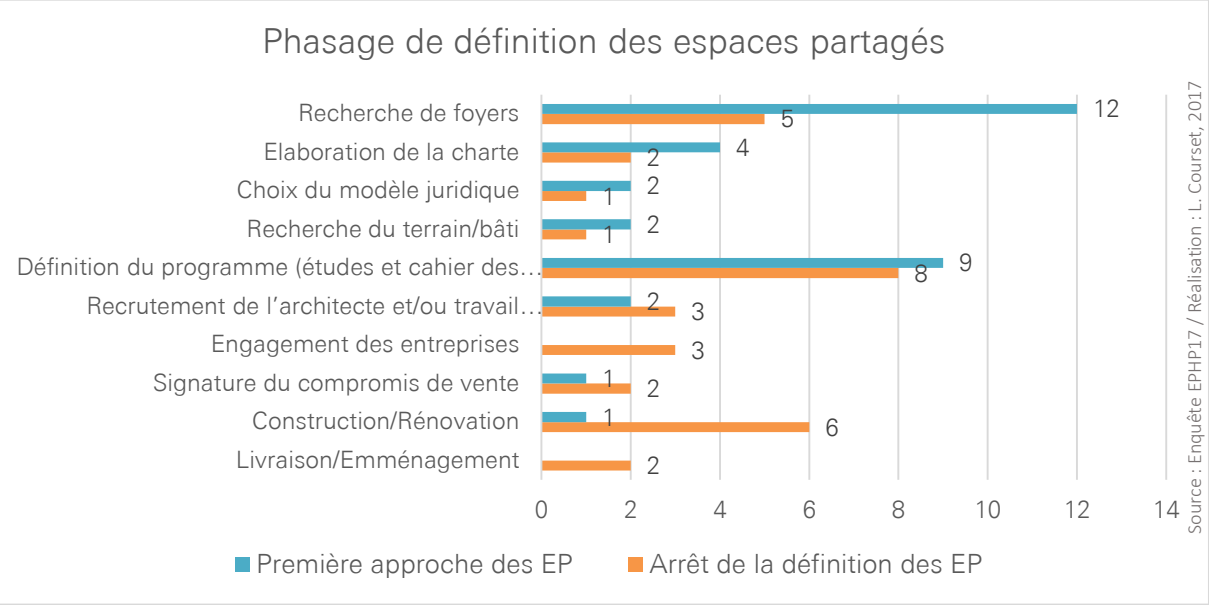
a. Des balbutiements au choix définitif des espaces partagés...

Les espaces partagés nécessitent d'être définis par les habitants. Cela permet de définir les espaces qui seront totalement privés et ceux qui seront, en l'occurrence, partagés. Cet exercice permet également aux différents membres du groupe de se projeter dans le projet et de savoir s'il leur convient.

Il s'agit d'un processus qui peut être plus ou moins long selon les groupes mais il n'existe pas un groupe pour qui cette question ne se pose pas à un moment ou l'autre de l'élaboration du projet.

Ainsi, pour réaliser le graphique ci-dessous, il a été demandé aux différents groupes interrogés d'indiquer l'étape du projet (voir II.1.1) durant laquelle la question des espaces partagés est intervenue pour la première fois au sein du groupe puis, à quel moment la question des espaces partagés était définitivement arrêtée.

Graphique 11 La question des espaces partagés présente tout au long de l'élaboration des projets



Tout d'abord, il est à noter qu'aucun des groupes interrogés n'a indiqué s'intéresser à la question des espaces partagés lors de la « recherche de financements » ou au moment du « dépôt du permis de construire » qui faisaient toutes deux partie des possibilités.

La question des espaces partagés semble intervenir pour la première fois à des moments très différents selon les groupes. Ce graphique permet tout de même de constater deux

« pics » concernant cette première approche. En effet, tout d'abord, pour douze projets, la question des espaces partagés se pose dès la « recherche de foyers ». Parmi lesquels cinq d'entre eux arrêtent également définitivement cette question à ce moment-là.

Cela peut s'expliquer notamment par l'importance pour les membres d'un même groupe de s'accorder sur la définition des espaces qu'ils souhaitent ou non partager avec d'autres personnes et de s'assurer que tout le monde partage bien les mêmes envies et les mêmes attentes. En effet, il y a fort à penser qu'une personne qui ne souhaite en aucun cas partager sa cuisine par exemple, risque de se trouver contrariée dans un groupe où une cuisine partagée est considérée comme le centre névralgique du projet.

Une seconde pointe apparait au moment de définir le programme. Neuf projets ont indiqué s'être intéressés à la question des espaces partagés à ce moment-là. Cette étape est cruciale dans le projet puisque c'est à ce moment-là que le groupe inscrit définitivement les consignes de réalisation du projet dans le cahier des charges. Pour cela, il lui faut de fait avoir, à minima, une idée des espaces qu'il souhaite partager. C'est également à ce moment-là généralement que leur définition est définitivement arrêtée pour la majorité des groupes (8).

Dans une moindre mesure mais selon le même raisonnement, quatre groupes se sont intéressés aux espaces partagés au moment de définir la charte du projet.

Enfin pour les autres groupes, cette première approche se répartit assez équitablement entre les autres étapes du projet plus au moins en amont de celui-ci, entre « choix du modèle juridique » (2), « recherche du foncier » (2), « travail architectural » (2), « signature du compromis de vente » (1) et pour l'un d'entre eux uniquement au moment de la « construction/rénovation » (1).

Pour ce qui est de l'arrêt définitif des espaces partagés, il a déjà été mentionné que cette décision intervient principalement au moment de la « définition du programme » pour huit d'entre eux, et également au moment de la « recherche de foyers » pour 5 groupes. Pour le reste des groupes, là encore l'arrêt définitif des espaces partagés est relativement bien répartie tout au long du projet, « élaboration de la charte » (2), « choix du modèle juridique » (1), recherche du terrain/bâti » (1), « travail architectural » (3), « engagement des entreprises (3) et « signature du compromis de vente » (2).

Une partie importante des groupes arrête sa décision plus tardivement. En effet, six d'entre eux ne parviennent à arrêter cette question qu'à la fin du processus au moment des travaux de « construction/rénovation ». Et deux autres groupes se décident encore plus tardivement au moment de la « livraison/emménagement ». Ces derniers ont par ailleurs précisé qu'ils n'avaient toujours pas arrêté totalement cette question alors que le projet est abouti depuis au moins cinq ans pour chacun. En ce qui les concerne, il est possible de supposer que certains espaces ont pu être délimités pour recevoir des espaces partagés pour permettre le démarrage des travaux, mais que leur nature n'a pas forcément été arrêtée pour diverses raisons. Peut-être que le groupe n'était pas entièrement constitué ou que le groupe veut se laisser le temps de la réflexion pour observer quels sont leurs besoins les plus importants lors de la phase de vie du groupe.

Enfin, ce qu'il faut retenir, c'est que la question des espaces partagés se pose principalement à deux moments clés du processus, à savoir : la « recherche de foyers » (12) et la « définition du programme » (9). Et que leur définition est arrêtée essentiellement lors de la « définition du programme » (8) ou du démarrage des travaux (6) ou encore très en amont de la réalisation du projet lors de la « recherche de foyers » (5).

b. … nécessitant un compromis tendant parfois vers un consensus sociocratique

Par ailleurs, il est aisé d'imaginer que malgré l'aspect précautionneux mis en avant par l'approche relativement précoce de la question des espaces partagés, il arrive le moment où il faut les définir clairement. Ainsi, malgré les aspirations de chacun, le groupe doit nécessairement trancher sur la nature de ces espaces. Cette prise de décision apparait donc comme nécessaire mais elle permet également de renseigner sur la manière dont sont prises les décisions dans les différents groupes de l'habitat participatif.

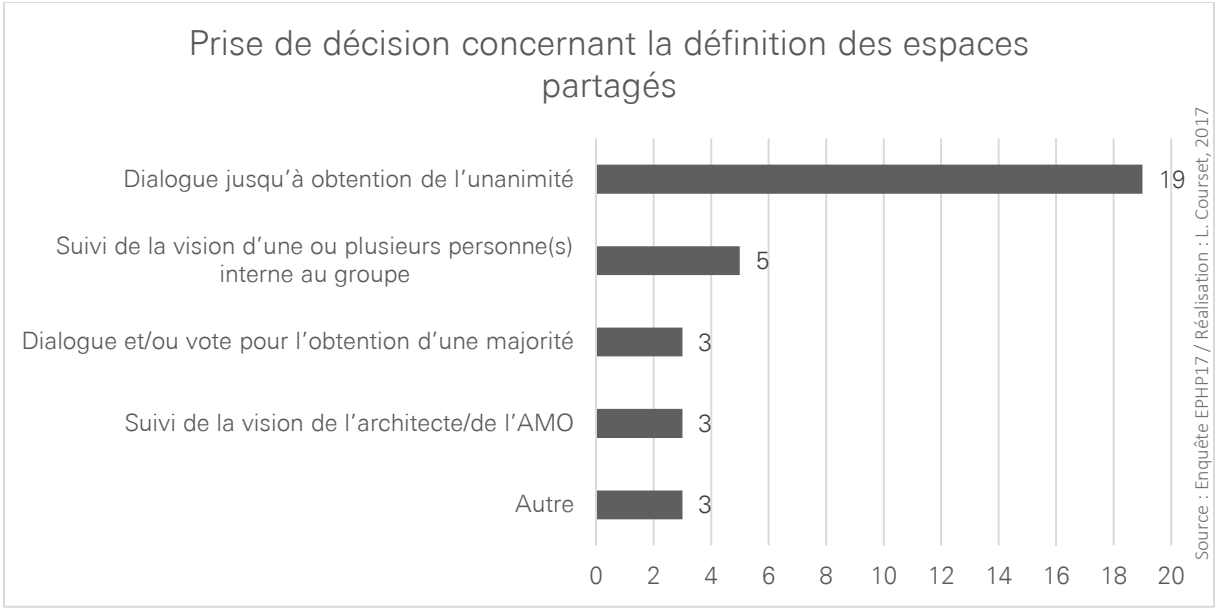
De fait, si le graphique N°7 (voir I.3.1.a) donnait des indications sur la participation des groupes en termes de fréquence des réunions, le graphique ci-dessous donne des informations en termes de modalités de la prise de décision. Et en l'occurrence, en ce qui concerne la question des espaces partagés.

Il était apparu que certains statuts juridiques impliquaient des modalités de prise de décision dans l'habitat participatif comme par exemple le fait qu'« une personne est égale à une voix » (voir I.2.1.b). Mais il n'est pas souhaitable ici de comparer ces données en fonctions des différents statuts juridiques des groupes du fait que ces modalités pourraient avoir été changées dans les statuts des projets.

De plus, il ne s'agit pas ici de chercher à connaître la manière dont sont quantifiées les voix des habitants, mais plutôt de savoir selon quels principes ils se mettent d'accord.

Ainsi, la forme de prise de décision apparaissant ici, n'est pas forcement la seule ayant court dans les différents projets, mais il leur a été demandé d'indiquer ce qui correspondait le mieux à la réalité dans leur cas.

Graphique 12 Une prise de décision concernant les espaces partagés nécessitant un fort dialogue



Il apparait dans ce graphique, que les groupes choisissent en commun ce qu'il en sera de leurs espaces partagés. Principalement par le biais d'un « dialogue jusqu'à obtention de l'unanimité » (19). Ainsi, l'unanimité dans les groupes apparaît comme relativement importante. Ce qui sous-entend un dialogue et des échanges construits pour y parvenir. De fait, cela va dans le sens de la tenue fréquente de réunions dans l'habitat participatif.

Mais au-delà d'une forme de consensus, trois d'entre eux ont indiqué que les décisions concernant les prises de décisions se faisaient par le biais du « consentement mutuel ». Cette forme de prise de décision découle du domaine de la « sociocratie » qui est une forme de gouvernance où le pouvoir est exercé par l'ensemble de la société qu'elle régit. La principale différence entre les deux est qu'« en consensus tout le monde dit "oui", en consentement, personne ne dit "non"»[53]. Cette différence implique que dans une logique de consentement, ce n'est pas forcement la « meilleur solution » qui sera recherché mais plutôt celle qui « respecte les limites de celles et ceux qui devront l'assumer, et qui ne compromet en rien la capacité de l'organisation à mener à bien sa mission »[54].

La sociocratie va dans le sens la démocratie participative déjà développée précédemment mais ne concerne pas tous les groupes de l'habitat participatif du fait qu'il s'agisse là d'une forme d'engagement politique qui ne correspond pas forcement pas à tous. Néanmoins, ses principes sont un moyen permettant aux groupes qui le souhaitent de tendre vers la mutualité et l'échange recherchés dans l'habitat participatif.

Trois autres groupes viennent s'ajouter à cette logique de dialogue mais cette fois dans le but d'obtenir une majorité avec parfois un vote.

Pour cinq groupes c'est le « suivi de la vision d'une ou plusieurs personne(s) interne(s) au groupe » qui est privilégié. Et pour trois d'entre-deux c'est la « vision de l'architecte ou de l'AMO » qui a été déterminante.

Enfin pour les trois groupes restants, ils indiquent qu'il n'y a pas réellement de modalités de prise de décision définies dans leur groupe.

Evidemment, pour les groupes de projet, la définition des espaces partagés sert avant tout à déterminer leur nature et leurs applications.

[53] https://colibris06azur.org [consulté le 10.08.2017]
[54] Ibid.

2. ESPACES PARTAGÉS : UNE VARIÉTÉ DE POSSIBILITÉS POUR DES ESPACES AU PLUS PRÈS DES ASPIRATIONS DES HABITANTS

La nature des espaces partagés peut être très variée d'un projet à l'autre. Ils peuvent être de forme et de taille variée et recouvrir diverses fonctions. De plus, il est essentiel pour les groupes de déterminer les modalités de gestion de ces espaces. Cela afin d'assurer du bon déroulement de la vie du groupe.

2.1 Des espaces partagés aux fonctions annexes dans l'habitat mais essentiels pour la vie du groupe

Les espaces partagés regroupent diverses fonctions dont certaines peuvent sembler superflues dans l'habitat. Néanmoins, les groupes ne les choisissent pas par hasard et tous revêtent une importance particulière.

a. Création d'une typologie d'espaces partagés

Les espaces partagés peuvent être de nature diverse. Il n'existe pas de limite à la création de tels espaces dans l'habitat participatif si ce n'est l'imagination et les limites financières du groupe.

Ces derniers peuvent en outre remplir des fonctions très différentes dans l'habitat. Tous ne sont pas des lieux de rencontre privilégiés de la vie du groupe. Certains de ces espaces remplissent uniquement un rôle fonctionnel permettant de mettre en commun certains services nécessaires au quotidien comme un parking ou une buanderie par exemple.

Selon B. Parasote, les espaces que l'on retrouve majoritairement dans l'habitat participatif, sont « la salle des fêtes ou de réunion », la « chambre d'ami », la « buanderie », l' « atelier de bricolage », la « pièce thématique », les « espaces extérieurs », et les « espaces de stationnement »[55]. Bien qu'il relève que cette liste pourrait être plus longue.

Ainsi, alors que certains de ces espaces ne trouvent pas leur équivalent dans l'habitat privé, d'autres au contraires sont l'externalisation de certaines de ses fonctions. D'autre encore, à l'inverse, permettent d'intérioriser au sein de l'habitat des fonctions généralement relégués hors de l'habitat privé traditionnel.

Chacun de ces espaces tient un rôle particulier auprès des habitants et de la vie du groupe.

Dans le but d'identifier les espaces présents dans l'habitat participatif, l'enquête proposait une liste d'espaces partagés parmi lesquels figuraient les plus courants identifiés par B. Parasote ainsi que d'autres espaces rencontrés au fil de diverses lectures afin de compléter au mieux ces propositions. S'agissant d'une question semi-ouverte, les enquêtés avaient également la possibilité d'ajouter certains espaces propres à leur projet d'habitat participatif, si ceux-ci ne figuraient pas sur la liste.

[55] B. Parasote, *Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux. Comment construire collectivement un immeuble en ville*, Yves Michel, 2011, 239p.

Le tableau ci-dessous propose de classer les espaces partagés proposés aux personnes interrogées lors de l'enquête (ainsi que ceux apparus grâce à elle) selon une classification fonctionnelle de ces espaces.

Comme toute classification, ses limites sont certes discutables, mais elle permet néanmoins de voir apparaître au moins trois types de fonctions que recouvrent ces espaces dans l'habitat participatif.

Tableau 7 Des espaces partagés aux fonctions diverses

Classification des espaces partagés selon leurs fonctions dans l'habitat participatif

Fonctions élémentaires du quotidien : réception, subsistance et travail	Fonctions secondaires du quotidien : stationnement, circulation, stockage et entretien	Fonctions annexes du quotidien : loisir et détente
Chambre d'amis	Garage à vélo	Salle polyvalente/ Salle commune
Cuisine	Parking	Salle de jeux dédiée aux enfants et/ou adolescents
Espace de travail	Coursives	Jardin
	Cave	Potager
	Buanderie	Atelier
		Terrain agricole ou forestier

Source : Enquête EPHP17 / Réalisation : L. Courset, 2017

Cette classification n'a pas vocation à émettre un quelconque jugement de valeur sur ces différents types d'espaces et ne prétend pas non plus faire apparaître une hiérarchie des interactions sociales en fonction de ces différents lieux.

Celle-ci est principalement liée au confort qu'octroient ces différents types d'espaces dans l'habitat et à leurs rôles dans le quotidien d'un individu. Ainsi, dans un logement, les pièces indispensables répondant aux besoins de base d'un être humain peuvent se résumer à une pièce à vivre faisant office de chambre et/ou de séjour, une salle d'eau avec WC et une cuisine (ou un coin cuisine)[56]. Ces éléments permettent de répondre aux besoins les plus élémentaires tels que dormir, manger, faire sa toilette mais aussi travailler et éventuellement recevoir. Dans certains logements plus grands, il peut par exemple y avoir plusieurs chambres en plus de ces pièces mais le principe reste le même. Pour plus de confort, il est possible d'y ajouter d'autres éléments qui sortent du registre de l'indispensable mais qui contribuent à faciliter la vie quotidienne. Il peut s'agir d'une place de parking d'une machine à laver/buanderie ou d'une cave. Enfin en allant encore plus loin, il est possible d'ajouter à

[56] Il s'agit là des pièces de référence dans un studio standard dont un bailleur a par ailleurs l'obligation d'assurer la présence s'il souhaite louer ce logement (en plus d'autres critères liés au raccordement aux réseaux électriques, de gaz et d'eau, de la performance énergétique et d'une luminosité et aération suffisante) dans des conditions décentes. *https://service-public.fr* [consulté le 12.08.2017]

cela des espaces qui ne sont pas nécessaires au quotidien mais qui ajoutent encore plus au confort et à la qualité du bien. Par exemple, un jardin ou une salle polyvalente.

Cette classification permet donc d'identifier les espaces partagés par les différents groupes enquêtés selon leurs fonctions dans le quotidien.

De plus, dans la plupart des cas il est difficile de pouvoir affirmer que la mise en commun de ces espaces représente plutôt une externalisation de fonctions de l'habitat privé ou à l'inverse une internalisation de fonctions de l'espace public au sein de l'habitat. Cela dépend à la fois de la situation de ces projets plus ou moins éloignés de certains services publics ou privés et des points de vue des habitants, ce qui est ici hors du cadre de cette analyse. La présentation de ces trois catégories ne détaillera donc pas plus cet aspect.

Fonctions élémentaires du quotidien

Les espaces liés aux fonctions élémentaires du quotidien regroupent des espaces tels que la « chambre d'amis », la « cuisine » et l'« espace de travail ».

La cuisine fait partie des pièces indispensables présentes dans un logement. Les deux autres espaces quant à eux ne nécessitent pas obligatoirement un espace dédié dans un logement purement fonctionnel tel qu'un studio, néanmoins, la fonction de réception et de travail y est présente. De fait, ils sont bien tous les trois du ressort des fonctions élémentaires du quotidien.

Cela signifie que lorsque les groupes choisissent de partager des espaces qui regroupent au moins l'une de ces trois fonctions, ils décident de mettre en commun au moins une partie de l'espace qui leur est indispensable dans la vie de tous les jours.

Fonctions secondaires du quotidien

Les espaces présents dans cette catégorie présentent un premier degré de confort. Ils sortent du registre de l'indispensable, mais ne flirtent pas encore avec le superflu au sens de luxe. Ils sont du registre de l'utile.

Ainsi, la présence d'un « garage à vélo », d'un « parking », de « coursives », d'une « cave » et d'une « buanderie » font partie des espaces utilitaires du quotidien. Ils permettent de remplir des fonctions diverses et de résoudre des questions de stationnement, de circulation, de stockage et d'entretien.

Leur mutualisation par les membres du groupe relève certainement d'une question pratique du fait qu'un grand nombre de logements actuels comprend ces éléments, bien qu'ils ne soient pas indispensables, puisqu'il s'agit d'espaces qui demandent de la place.

Il est possible de supposer que le partage de ces espaces conduit à une rationalisation des coûts de l'opération, avec par exemple un parking commun, et/ou éventuellement à un gain de surface à l'intérieur même du logement en partageant une buanderie.

Fonctions annexes du quotidien

La principale caractéristique des espaces présents dans cette catégorie, est le fait qu'ils ont tous un rôle non impératif dans l'habitat. C'est-à-dire dont une habitation n'a pas besoin pour être classifiée comme telle. De fait, ils sont principalement associés au loisir ou la détente. Ils permettent aux habitants de se rencontrer facilement et sont donc généralement les lieux privilégiés de la vie du groupe, bien que certains espaces relevant des deux catégories précédentes puissent également servir ce rôle.

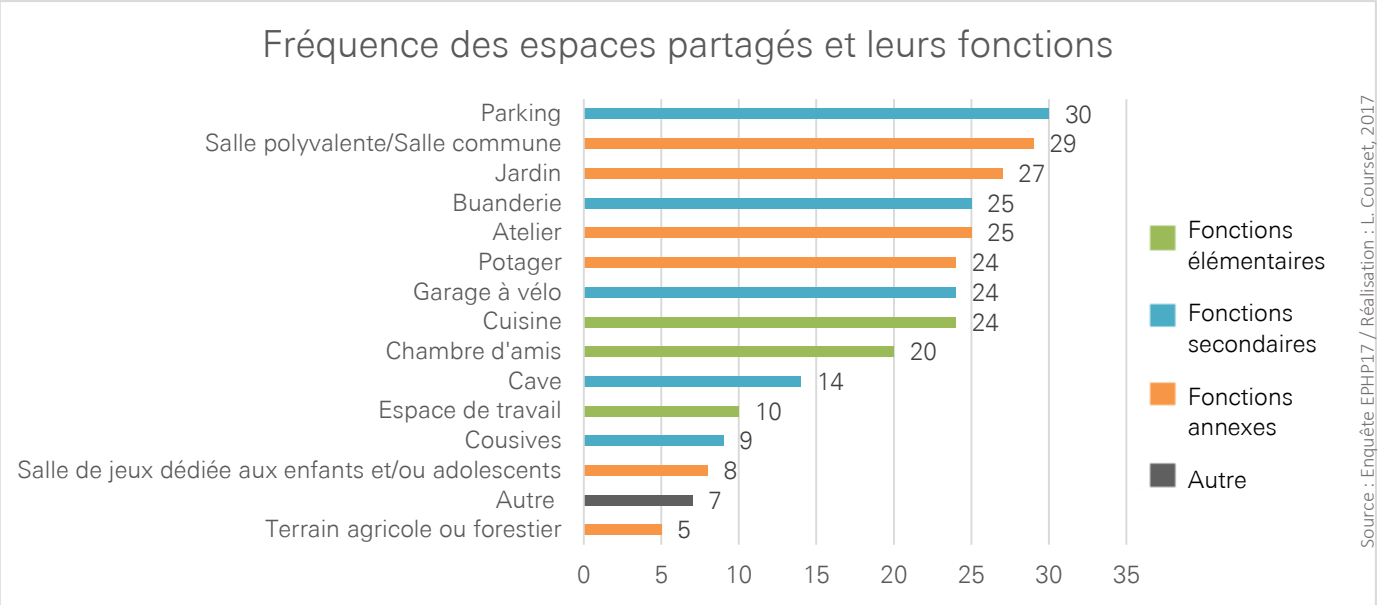
De plus, bien que le terme qui leur est associé soit celui de fonctions « annexes », cela ne signifie pas que ces espaces sont moins importants que les autres. Seulement, que leur présence n'est pas indispensable dans un logement standard. Leur domaine d'action en revanche, recouvre une application nécessaire à la vie de groupe qui est celle d'entretenir les sociabilités.

Ces espaces peuvent être intérieurs : « salle polyvalente ou salle commune », « salle de jeux dédiée aux enfants et/ou adolescents », « atelier », ou extérieurs : « jardin », « potager », « terrain agricole ou forestier ».

En ce qui concerne ce dernier espace, l'appellation « terrain agricole ou forestier » comprend ici des vergers ou des terrains boisés. Il ne s'agit pas de surfaces de terrains agricoles liés à l'activité professionnelle d'un des membres du groupe, mais bien des espaces accessibles à l'ensemble des habitants. C'est pourquoi ce type d'espace fait partie des espaces partagés liés au loisir et à la détente.

Le graphique ci-dessous présente les espaces partagés classés selon leur fréquence dans les groupes interrogés. Les couleurs permettent de repérer les fonctions qu'ils occupent dans l'habitat participatif selon le classement développé précédemment.

Graphique 13 Des espaces partagés relevant essentiellement de fonctions secondaires et annexes du quotidien



Les espaces partagés les plus fréquents chez les groupes interrogés relèvent à la fois des fonctions secondaires du quotidien et des fonctions annexes du quotidien.

Sur les trente-trois groupes interrogés, trente déclarent partager un « parking », vingt-neuf une « salle polyvalente ou une salle commune », vingt-sept un « jardin », vingt-cinq une « buanderie », un « atelier » ou un « potager » et vingt-quatre un « garage à vélo ».

La présence en nombre de ces espaces dans les divers projets interrogés confirme l'affirmation de B. Parasote concernant leur forte occurrence dans les projets de l'habitat participatif. Cela témoigne aussi à la fois d'une envie de rationnaliser l'espace en créant par exemple un parking commun plutôt que de multiples places de parking privatives, et de pouvoir profiter d'espaces aux fonctions annexes dans un logement standard.

Les espaces liés aux fonctions élémentaires du quotidien sont partagés par les groupes dans vingt-quatre cas en ce qui concerne la « cuisine », vingt cas pour la « chambre d'amis » et dix cas pour l'espace de travail ». Il s'agit de fréquences relativement élevées essentiellement pour les deux premiers types d'espaces. Cependant, il est possible que le partage de ces espaces ne soit pas toujours exclusif. À l'instar du groupe d'habitat participatif « Hédina » chez qui la cuisine partagée est une cuisine d'été (visible sur la photo N°9 de la figure N°4) qui complète les cuisines présentes dans les logements de chacun des membres.

La « cave » et les « coursives » sont partagées respectivement par quatorze et neuf groupes. Enfin, les espaces les moins fréquemment présents parmi les groupes interrogés sont les « terrains agricoles ou forestiers », partagés par seulement cinq groupes et les salles de jeux dédiées aux enfants et/ou adolescents » partagés par huit groupes. Pour ces derniers cela

s'explique soit par l'absence d'enfants et d'adolescents dans certains de ces groupes (10), soit simplement par le fait que les enfants et/ou adolescent ne disposent pas d'une salle qui leur est dédiée. Il s'agit peut-être de la salle polyvalente qui remplit ce rôle.

La catégorie « autre », quant à elle, regroupe divers espaces partagés évoqués par les groupes lors de l'enquête. Il s'agit d'une « deuxième salle polyvalente », d'une « salle de réunion » d'une « bibliothèque » d'une « salle de spectacle », d'un « jardin d'hiver » et de deux « salles de musculation ». Ces espaces n'ayant été mentionnés qu'une ou deux fois par l'ensemble du répondant, ils n'apparaissent pas dans une catégorie à part entière. Enfin leurs fonctions dans le quotidien relèvent toutes ici de fonctions annexes.

Ceci confirme en outre que le partage d'espaces dans l'habitat participatif permet de gagner en confort en intégrant un grand nombre d'éléments non indispensables au logement relevant pour la plupart du domaine du loisir et de la détente et permettant surtout les rencontres.

À titre d'exemple, les photos suivantes permettent d'illustrer certains des espaces mentionnés. Il s'agit des espaces partagés du projet d'habitat participatif « Hédina ».

Figure 4 Une variété importante d'espces partagés dans le projet d'habitat participatif Hédina

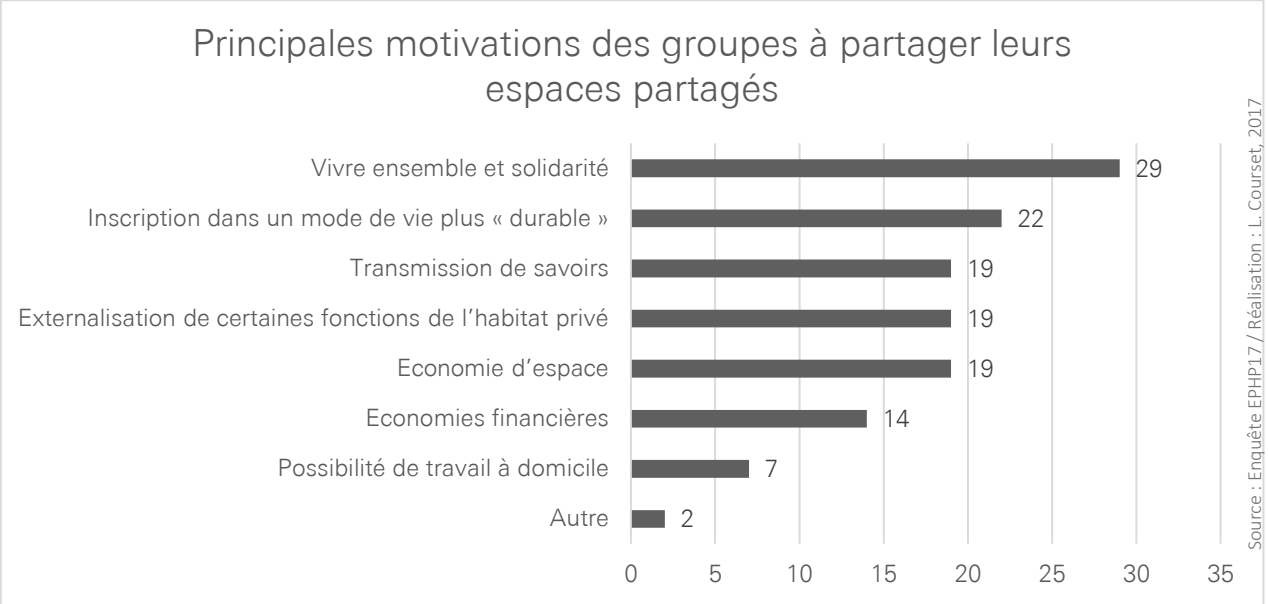


①②③⑤ Salle polyvalente ④ Salle de musculation ⑥ Espace central (jardin, piscine)
⑦⑭ Potager ⑧ Cave ⑨ Cuisine d'été ⑩ Atelier de bricolage ⑪⑫⑮ Buanderie
⑬ Espace boisé ⑯ Parking ⑰ Espace de détente

b. Des espaces partagés pour des habitants aspirant à vivre ensemble

La volonté des groupes de partager des espaces qui leur permettent d'entretenir leurs sociabilités transparait dans leurs motivations à les partager. Celles-ci sont visibles dans le graphique ci-dessous.

Graphique 14 Des motivations principalement axées sur le vivre ensemble et la solidarité



Ces motivations concernent principalement la recherche de « vivre ensemble et solidarités » pour vingt-neuf des trente-trois groupes interrogés mais également la recherche d'une « transmission de savoirs » pour dix-neuf d'entre eux. La première de ces motivations rejoint les motivations générales des groupes à vouloir se lancer dans un projet de l'habitat participatif (voir I.3.2.b), ce qui confirme qu'il s'agit bien des valeurs centrales de ce type d'habitat. Au-delà de cela, ces motivations vont également dans le sens d'une forte présence d'espaces aux fonctions annexes du quotidien, dans lesquels les sociabilités nécessaires au vivre ensemble et à la transmission de savoirs peuvent se développer et s'entretenir.

Une autre catégorie de motivations concerne l'«inscription dans un mode de vie plus durable » (22), l'« externalisation de certaines fonctions de l'habitat privé » (19) et la recherche d' « économie d'espace » (19). Le fait que les groupes souhaitent s'inscrire dans un mode de vie plus durable rejoint là encore les motivations générales des groupes à vouloir se lancer dans un projet d'habitat participatif. Mais cela peut aussi expliquer en partie la forte présence d'espaces partagés relevant de « fonctions secondaires du quotidien » dont les espaces de stationnement, d'entretien et de stockage comme les parkings, les garages à vélos et les buanderies par exemple. Pour lesquels le partage représente une économie d'espaces dans les logements en externalisant certaines de ses fonctions.

Enfin la possibilité de travail à domicile est importante uniquement pour sept groupes ce qui est confirmé par le faible nombre de groupes partageant un espace de travail (10).

Les deux groupes ayant évoqués d'autres raisons de partager leurs espaces précisent l'importance de prévenir l'isolement des séniors et ainsi la possibilité de créer des lieux de

rencontres où la dimension intergénérationnelle est importante. Ces objectifs font toujours partie d'une volonté de vivre ensemble mais en favorisant les relations entre les générations. Il s'agissait par ailleurs de l'une des valeurs identifiées au travers du nuage de mots (voir I.3.2.a).

2.2 Des espaces partagés imposants par leur taille

Au-delà de la place centrale qu'occupent les espaces partagés dans l'habitat au travers de leurs différents domaines d'action, ces derniers peuvent également disposer de surfaces importantes au sein des projets. Ces surfaces peuvent néanmoins varier selon sa localisation et le type de réalisation retenu.

a. Des surfaces importantes…

Les groupes interrogés disposent tous d'espaces partagés (voir annexe IV). Cela n'est pas étonnant du fait qu'il s'agisse de l'un des trois piliers, identifié en introduction, de l'habitat participatif et qu'il s'agissait également d'une des conditions permettant d'intégrer l'enquête. Selon l'enquête, les groupes disposent en moyenne de 8,5 espaces partagés avec un minimum de deux espaces partagés (dont les deux espaces partagés les plus fréquents, à savoir un « parking » et une salle « polyvalente ») pour l'un des groupes et un maximum de treize pour un autre. Il existe donc de fortes disparités entre les groupes.

Toutefois, ces différences existant entre les groupes interrogés en matière du nombre d'espaces différents qu'ils partagent dans un même projet, n'indiquent pas quel est leur surface.

Dans ce but, il a été demandé aux différents groupes d'indiquer la surface habitable totale du projet (dont les espaces partagés) ainsi que la surface totale des espaces partagés avec un différenciation entre les espaces relevant de la surface habitable (salle de jeux, chambre d'amis, etc.) et ceux relevant de la surface annexe (jardin, garage, etc.).

En tenant compte uniquement de la surface habitable, il est apparu que la surface des espaces partagés représente entre 2% et 69% de la surface totale des projets avec une moyenne de 20%. Ces résultats peuvent sembler relativement élevés mais correspondent aux chiffres cités par B. Parasote qui parle de chiffres compris généralement entre 5% et 15% mais pouvant aller au-delà de 15%[57]. Ils sont confirmés également par C. Devaux pour qui « les espaces communs représentent généralement entre 10% et 25% de l'ensemble des surfaces ; certains groupes, au fonctionnement plus communautaire, pouvant dépasser le seuil des 25% »[58].

Ces chiffres peuvent même grimper et atteindre entre 13% et 89% du projet total avec une moyenne de 62% si l'on prend en compte les espaces partagés relevant des surfaces annexes. Mais ces chiffres importants s'expliquent par la surface parfois considérable occupée par de grands terrains faisant partie du projet d'habitat participatif.

[57] B. Parasote, *Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux. Comment construire collectivement un immeuble en ville*, Yves Michel, 2011, 239p.

[58] C. Devaux, Guide, *Accompagner les projets de l'habitat coopératif et participatif*, Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d'HLM (FNSCHLM) et Union Sociale pour l'Habitat (USH), 2011, 162p.

Il est également important de noter que ces données relèvent parfois d'estimations de la part des personnes interrogées. De fait, il n'est pas possible de garantir la précision de ces résultats. Néanmoins, ils permettent d'émettre une première appréciation quant à la surface occupée par les espaces partagés dans les projets d'habitat participatif.

b. ...mais inégales selon le type de projet et sa localisation

D'autre part, les projets de l'habitat participatif disposant de surfaces d'espaces partagés importantes possèdent des caractéristiques propres qu'il est intéressant de noter.

Ainsi, leur surface n'est pas la même selon qu'il s'agisse d'une « construction neuve » ou d'une « rénovation » ou selon la localisation des projets ; en milieu « urbain », « périurbain » ou « rural ».

Il est vrai que les définitions associées à ces milieux peuvent prêter à confusion. Ce sont donc les définitions de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) qui sont ici prises pour références.

Selon l'INSEE, les unités urbaines comprennent les communes présentant une « zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2000 habitants »[59]. Les communes périurbaines quant à elles sont celles dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans un pôle urbain. Tandis que les communes rurales sont celles ne rentrant pas dans la constitution d'une aire urbaine.

Il a été demandé aux personnes interrogées dans quel type de communes elles résidaient. Néanmoins l'appréciation de l'espace dans lequel se situe un projet pouvant être subjective, ceux-ci ont été reclassés grâce à leurs codes postaux selon le Zonage en Aires Urbaines (ZAU) de l'INSEE datant de 2010.

Ce zonage a été actualisé par l'INSEE en 2010 et permet d'émettre des correspondances entre les 9 catégories qu'elle identifie avec des espaces « urbains », « périurbains » ou « ruraux ».

Tableau 8 Une présence de projets majoritairement urbains

Situation des projets interrogés selon leur propre appréciation et selon le ZAU					
Classement initial			Reclassement selon le ZAU		
Urbain	Périurbain	Rural	Urbain	Périurbain	Rural
11	5	17	16	6	11

Source : Enquête EPHP17 / Réalisation : L. Courset, 2017

Il apparait donc que le classement selon le zonage en aires urbaines de l'INSEE laisse apparaître un nombre plus important de communes « urbaines » (16) au détriment des communes « rurales » (11) et une de plus pour les communes du « périurbain » (6).

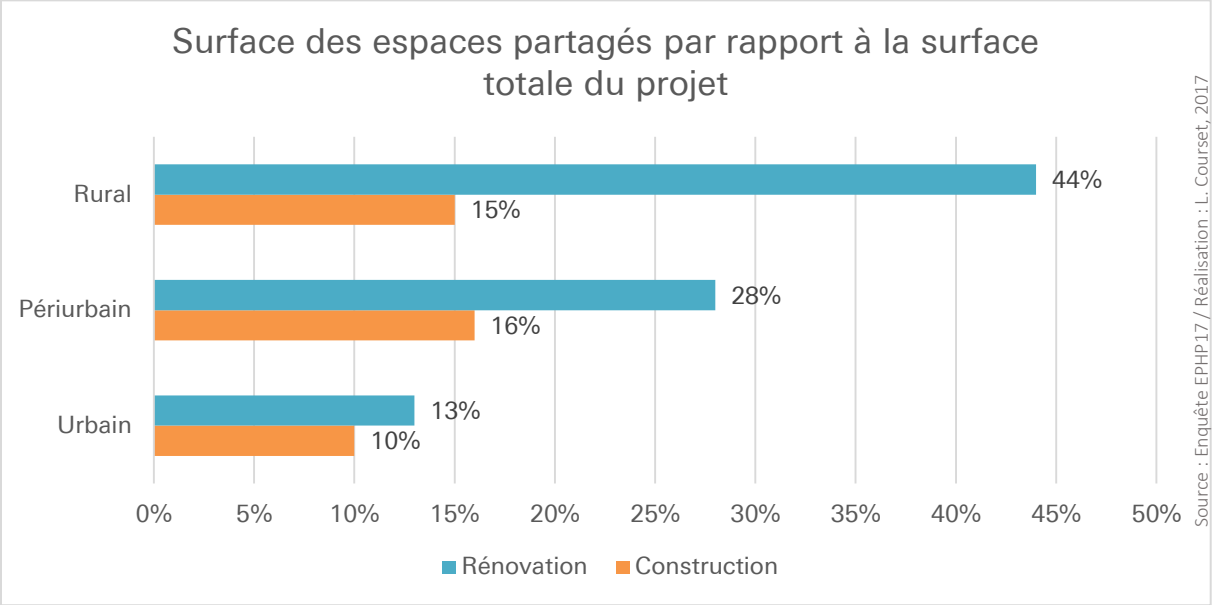
Cela pourrait s'expliquer par la différence de ressenti des personnes interrogées au regard des données statistiques. Il se peut par exemple, que ces projets se situent à la limite d'agglomération, au milieu d'un espace rassemblant des critères à consonance « rurale »,

[59] https://insee.fr [consulté en ligne le 08.08.2017]

tels qu'une faible densité d'habitation ou une forte présence de cultures agricoles, donnant ainsi l'impression d'être hors d'un espace urbain.

C'est donc selon le classement ZAU de l'INSEE qu'a été réalisé le graphique ci-dessous. Il présente les surfaces des espaces partagés en fonction de la localisation mais aussi du type de projet.

Graphique 15 Des espaces partagés occupant d'importantes surfaces particulièrement dans les projets issus de la rénovation en milieu rural



Dans un premier temps, il est possible d'observer que les projets dont la surface moyenne d'espaces partagés est la plus importante se situent principalement en milieu rural et en milieu périurbain et qu'il s'agit dans les deux cas de projets de rénovation, avec respectivement 44% et 28% de surface moyenne observée. Dans une moindre mesure les espaces ruraux et périurbains disposent également des plus forts taux d'espaces partagés dans les projets issus de la construction neuve avec une moyenne de 15% et 16%.

L'observation de grandes surfaces d'espaces partagés dans les espaces ruraux et périurbains pourrait s'expliquer par un prix du foncier plus avantageux qu'en milieu urbain[60]. Cette différence permettrait aux groupes d'acquérir un terrain ou un bien disposant d'une surface plus importante qu'en ville pour le même prix et ainsi profiter de ce surplus de surface pour créer des espaces partagés importants. Cependant, il est assez étonnant d'observer des taux si élevés dans la rénovation. Il aurait semblé plus évident de prévoir de plus grandes surfaces dédiées aux espaces partagés dans des projets neufs.

[60]MEEM, *Prix des terrains : une question de localisation Décroissance des prix avec l'éloignement au centre urbain*, Ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer, Février 2017

Enfin qu'il s'agisse de rénovation ou de construction, c'est en milieu urbain que la surface des espaces partagés est la moins importante. Leur surface moyenne représente respectivement 13% et 10% de la surface totale du projet.

Dans tous les cas, ces surfaces restent relativement importantes pour des projets d'habitat participatif.

Il apparait donc que les espaces partagés sont non seulement importants par la fonction et le domaine d'action qu'ils occupent dans l'habitat, mais qu'ils sont tout aussi imposants dans leur forme. Ces espaces semblent donc vraiment incontournables à la fois dans les projets mais aussi dans la vie des habitants.

Néanmoins, plus les projets disposent de surfaces importantes et d'un grand nombre d'espaces partagés, plus la question de leur gestion se pose.

2.3 De l'importance de disposer d'outils permettant de gérer les espaces partagés

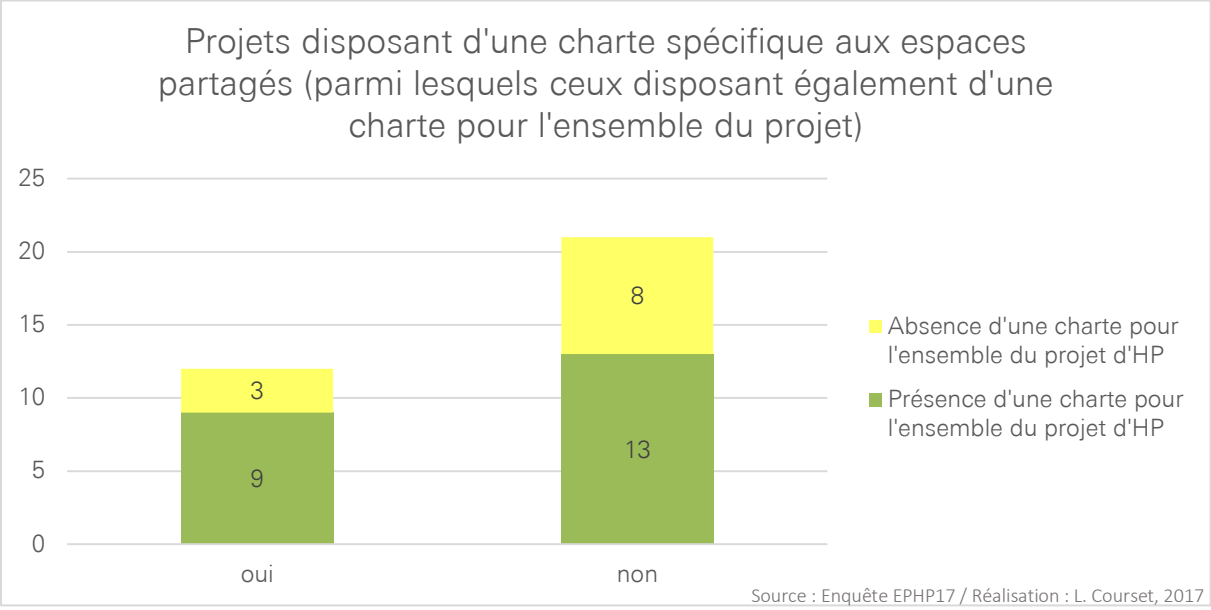
La question de la gestion des espaces partagés se pose dès les premiers instants de vie du projet. Leur gestion et l'organisation qui y sont associés sont primordiales pour garantir le succès d'une telle opération. Dans ce but, certains projets choisissent de se munir d'outils juridiques propres aux espaces partagés tels qu'une charte ou d'une structure associative et de fixer les modalités liées aux charges de ces espaces afin que chacun puisse en profiter équitablement.

a. Une charte et un statut juridique spécifiques pour fixer le champ des possibles

La présence de chartes dans les différents projets a déjà été évoqué précédemment (voir I.3.1.b). Il était apparu que deux tiers des projets d'habitat participatif (22) disposaient d'un tel document. Parmi le tiers restant (11), il arrive toutefois que certains projets choisissent d'adopter une charte régissant spécifiquement les règles de vie dans les espaces partagés. Ces derniers restent cependant minoritaires.

C'est ce que démontre le graphique ci-après. Celui-ci illustre la part du répondant doté ou non d'une charte spécifique aux espaces partagés parmi lesquels ceux disposant également d'une charte pour l'ensemble du projet d'habitat participatif (abrégé ici HP).

Graphique 16 Une minorité de projets disposant d'une charte spécifique aux espaces partagés



Alors que vingt-deux groupes disposent d'une charte pour la totalité du projet d'habitat participatif, douze groupes disposent d'une charte spécifique aux espaces partagés. Toutefois, ces groupes ne sont pas complémentaires. En effet parmi les groupes qui disposent d'une charte spécifique aux espaces partagés, seuls trois d'entre eux ne disposent pas d'une charte pour l'ensemble du projet. Pour ces groupes, ce document peut donc être l'unique texte régissant les règles des espaces partagés. Pour les neuf projets restants, il existe un double dispositif de charte. L'une pour le projet dans son ensemble et l'autre uniquement pour les espaces partagés.

Les groupes disposant de ce double dispositif avancent comme raisons principales le besoin d'instaurer des règles de vie pour assurer un bon fonctionnement intérieur. Le fait qu'il y ait un règlement intérieur permet à chacun de pratiquer les espaces partagés sereinement et évite les attentes infondées de certains. Il s'agit donc de définir ce qu'il est possible de faire ou non dans ces espaces. Pour l'un des groupes cela passe par exemple par un fonctionnement « non religieux, non politique et non commercial ».

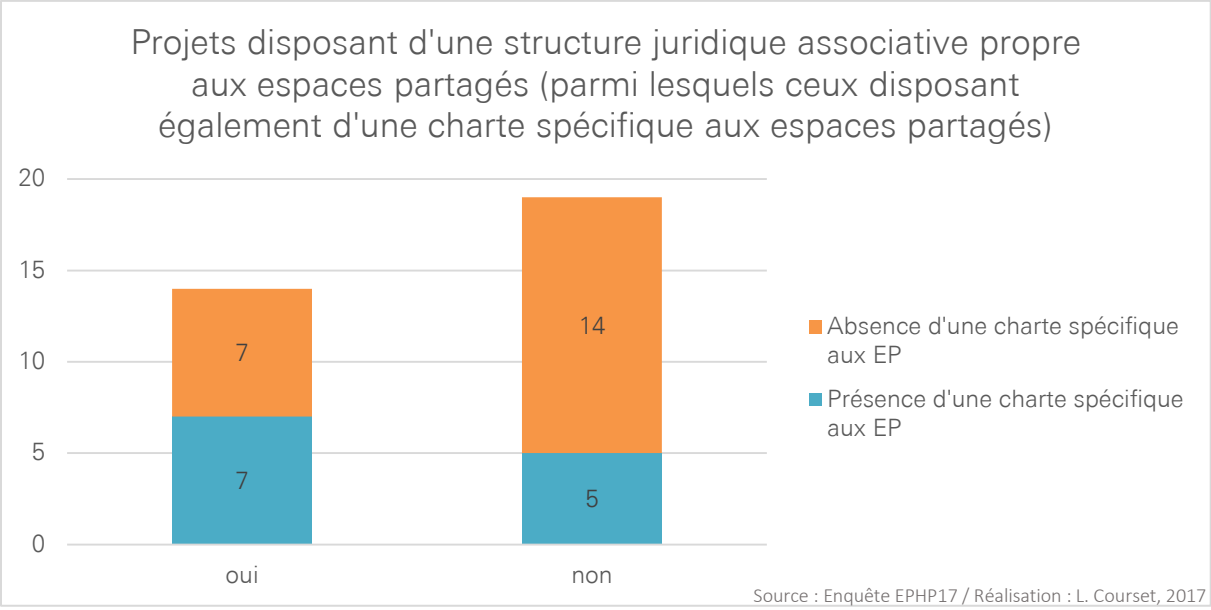
Ces objectifs peuvent toutefois également correspondre à ceux fixés dans le cadre d'une charte unique pour l'ensemble d'un projet, comme c'est le cas pour treize groupes, sans qu'il n'existe de double dispositif.

Enfin, huit groupes ne disposent d'aucun document de ce type ni pour les espaces partagés, ni pour l'ensemble du projet. Cela tend à réduire la proportion de projets dépourvus de charte et donc à confirmer le besoin de fixer des règles de vie pour permettre à chacun d'utiliser ces espaces dans une forme de respect mutuel. Il n'est pas impossible néanmoins que ces groupes disposent d'autres types de documents fixant ce type de règles, tel qu'un règlement de copropriété ou simplement un accord verbal.

Il arrive également que certains de ces groupes aillent encore plus loin et se munissent d'une structure juridique à part entière leur permettant de faciliter la gestion de ces espaces.

Le graphique ci-dessous illustre quels sont les projets disposant d'un tel dispositif et détaille ceux parmi eux disposant également d'une charte spécifique aux espaces partagés dont il a été question avec le graphique précédent (graphique 16).

Graphique 17 L'association comme structure juridique privilégiée pour les espaces partagés



Ainsi, quatorze projets ont choisi de se munir d'un dispositif juridique dédié spécifiquement aux espaces partagés. Dans tous les cas, il s'agit d'associations. La moitié d'entre eux (7), disposent également d'une charte spécifique aux espaces partagés (abrégé ici EP). Les projets restants (19) sont quant à eux dépourvus d'une structure associative mais cinq d'entre eux disposent d'une charte spécifique à la gestion des espaces partagés.

La présence d'associations dans l'habitat participatif n'est pas rare, mais il n'est pas nécessaire de disposer d'une structure juridique de ce type pour réaliser un projet d'habitat participatif. La présence d'une association peut néanmoins présenter un avantage en ce qui concerne la gestion des espaces partagés et notamment en ce qui concerne les charges liées à ces espaces par exemple.

b. Gérer les charges au plus près de la configuration de chaque groupe

La présence en nombre d'espaces partagés dans l'habitat participatif et la place centrale qu'ils occupent au sein du projet font de ces espaces des espaces centraux de la vie du groupe. Il ne faut donc pas négliger leur entretien et leur gestion dans laquelle entre en compte la répartition des charges qui leur est liée.

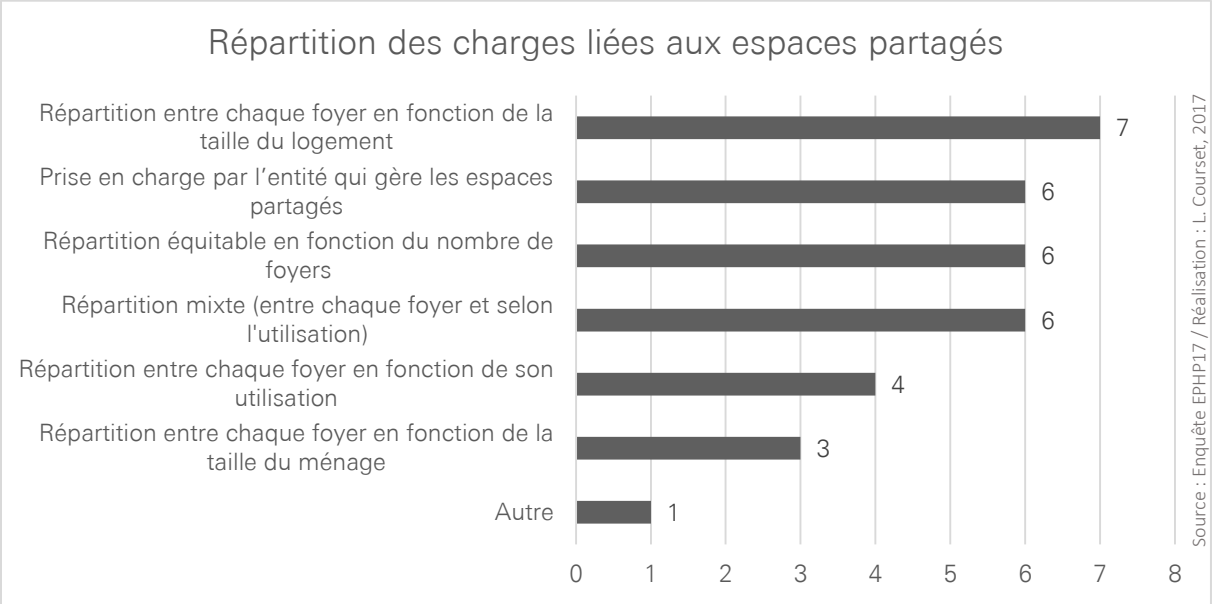
En effet, lorsque l'on parle de projets d'habitat participatif, ou plus généralement de tout type d'habitat comprenant une partie d'équipements collectifs, il arrive la question de la répartition des charges. Ainsi, la répartition des charges dans une copropriété est généralement bien balisée et connue du public. Il s'agit le plus souvent pour chaque

copropriétaire d'une répartition en quote-part en fonction des tantièmes dont il dispose dans la copropriété.

À l'inverse, dans l'habitat participatif, il n'existe pas de règles prédéfinies fixant les modalités de répartition des charges liées à l'entretien et au maintien des équipements partagés. Ainsi, il existe différents moyens de statuer sur la question. Dans tous les cas cela demande aux habitants de se mettre d'accord sur ce point.

Le graphique ci-dessous illustre les différentes solutions retenues par les groupes interrogés concernant cette répartition.

Graphique 18 Des solutions variées pour une répartition des charges au plus près des besoins des groupes



Le premier constat qu'il est possible d'émettre, est qu'il n'existe pas de règles type en ce qui concerne la répartition des charges liées au espaces partagés. Parmi le répondant six manières de traiter la question sont apparues. Malgré tout il n'en existe pas une qui se détache réellement des autres.

La solution citée le plus souvent cependant, concerne une « répartition entre chaque foyer en fonction de la taille du logement » (7). Ce type de répartition fait écho au type de répartition fréquemment présent dans les copropriétés dont il a été question précédemment. Mais cette solution ne se détache que très peu du lot.

Les autres solutions le plus souvent retenues par les membres des différents groupes interrogés concernent six groupes chacune. Il s'agit soit d'une « répartition équitable en fonction du nombre de foyers », d'une « répartition mixte (entre chaque foyer et en fonction de l'utilisation) » ou d'une « prise en charge par l'entité qui gère les espaces partagés ».

Le premier cas est lié à la présence d'une association dans le groupe d'habitat participatif. Pour six des groupes interrogés l'association créée permet ainsi de gérer les dépenses liées au fonctionnement des espaces participatifs. Dans le second cas, les groupes choisissent

d'impacter le coût lié aux espaces partagés à l'ensemble des foyers présents dans le projet de manière équitable sans tenir compte de la taille du logement qu'ils occupent ni du nombre de personnes qui composent le ménage. Dans le dernier de ces cas, il s'agit d'une solution mixte où les charges comportent une part fixe, répartie entre chaque foyer comme pour la solution précédente, et une part dépendant de l'utilisation des espaces partagés faite par les membres de ce foyer. Ainsi, une utilisation plus importante de certains espaces partagés correspond à une part de charges plus élevée pour le foyer en question.

Pour quatre groupes les charges sont réparties « entre chaque foyer en fonction de son utilisation ». Dans ce cas, c'est l'utilisation des espaces partagés qui prime pour définir la répartition des charges qui leur est liée. Cela ne signifie pas pour autant que l'ensemble des habitants du projet ne participent pas aux charges des espaces partagés.

La solution observée dans seulement trois groupes concerne une « répartition entre chaque foyer en fonction de la taille du ménage ». Cette solution permet aux groupes qui l'ont choisie d'impacter le coût des charges en fonction du nombre de personnes composant le groupe. C'est donc un coût individuel qui est multiplié par le nombre de personnes composant un ménage qui est privilégié. Cela permet par exemple à une personne vivant seule de payer une part moins importante qu'un ménage de quatre personnes par exemple.

Enfin, l'un des groupes interrogé a indiqué qu'il procédait à une répartition des charges en fonction du statut de la personne dans le groupe. De fait les charges sont différenciées s'il s'agit d'un adulte, d'un enfant ou d'une personne résidant dans le projet à temps plein ou à temps partiel.

Ce tour d'horizon des différentes possibilités de répartition des charges des espaces partagés confirme qu'il existe un nombre important de solutions envisagées, sans qu'il n'y en ait une qui se détache véritablement. Cela semble également confirmer l'importance de cette question pour les différents groupes interrogés qui ont imaginés les solutions au plus près de leurs besoins.

CONCLUSION DU CHAPITRE II.

Les espaces partagés sont une partie intégrante des projets d'habitat participatifs tant par leur nombre que par leurs proportions. L'attention portée à leur définition en amont du projet permet aux membres des groupes de savoir sur quelles bases ils s'engagent mais aussi de se questionner sur ce qu'ils sont prêts à mettre en commun ou non.

De fait, la mutualisation d'espaces partagés nécessite de se poser la question de leur entretien et de leur gestion. Ainsi, les groupes souhaitant s'assurer du bon fonctionnement intérieur de ces espaces peuvent se doter d'outils tels qu'une charte, qui permet d'instaurer des règles de vie pour un usage serein et équitable des espaces partagés, mais aussi créer une association permettant aux membres des groupes de se rassembler et parfois même gérer les frais liés à ces espaces.

Il est vrai que les espaces partagés occupent de multiples fonctions. Celles-ci sont essentiellement liées à un certain confort dans l'habitat, certaines pouvant parfois même sembler superflues. Néanmoins, les groupes ne les choisissent pas par hasard et tous revêtent une importance particulière.

Ainsi, la mutualisation de certains espaces octroi un gain de place et une rationalisation des dépenses des groupes, mais leur partage dépasse des considérations écologiques ou économiques.

Il est apparu que pour les groupes qui définissent leurs espaces partagés, l'essentiel se situe dans la possibilité pour les habitants de se doter de lieux de rencontres ou la transmission de savoirs est également primordiale, témoignant d'un besoin d'échange et de partage entre les habitants. Ainsi, le domaine d'action principal des espaces partagés représente une plateforme du vivre ensemble et des solidarités pour les groupes qui choisissent l'habitat participatif comme mode d'habiter.

Ce chapitre a donc permis de répondre en partie à la première hypothèse de ce travail et d'abonder dans son sens. Il semblerait bel et bien que, du moins en termes d'intention, les espaces partagés puissent agir comme des catalyseurs de liens sociaux. Néanmoins, il reste à déterminer comment cela se passe dans les faits. Pour cela, le chapitre suivant cherche à comprendre comment sont vécus les espaces partagés et quels usages en sont faits par les habitants.

Cela permettra également de répondre à la seconde hypothèse de cette étude et de déterminer si les espaces partagés sont immuables ou si au contraire ils évoluent.

CHAPITRE III.

QUELS USAGES ET QUELLES TRANSFORMATIONS DES ESPACES PARTAGÉS ?

L'habitat participatif doit permettre aux habitants de « vivre ensemble chacun chez soi » (Leafe, 2006).

Mais le fait de se doter d'espaces partagés dont le domaine d'action est lié aux rencontres et aux échanges n'est qu'une étape dans le processus conduisant à vivre ensemble.

De fait, il ne suffit pas de prévoir l'installation de certains espaces partagés dans un projet d'habitat participatif pour que ceux-ci fonctionnent. Ces derniers vivent au travers des activités qui s'y déroulent mais aussi de leurs fréquentations par les habitants.

De plus, il est vrai que « l'appropriation collective de l'espace prend le temps d'innombrables négociations sociétales » (Lefèvre, 2014). Il est donc indispensable que les membres des groupes se coordonnent pour trouver l'équilibre nécessaire au bon déroulement de la vie collective, mais aussi au besoin d'adapter les espaces partagés à leurs usages.

Ces derniers ne sont donc pas figés mais peuvent évoluer en fonction des aspirations des habitants.

Ce chapitre cherche donc à identifier les usages que font les habitants des espaces partagés mais aussi leur propension à évoluer.

1. VERS DES USAGES COLLECTIFS DES ESPACES PARTAGÉS

Après avoir analysé la manière dont sont construits et gérés les espaces partagés, il convient de s'interroger sur la façon dont ils fonctionnent et dont ils sont vécus par les habitants eux-mêmes. Il s'agit ici d'interroger la place de ces espaces au sein des divers projets d'habitat participatif interrogés dans le but de questionner leurs usages.

De fait, au-delà de la définition de sa fonction, l'usage définit la manière dont un lieu est réellement utilisé. Cette section s'intéresse donc aux usages des espaces partagés c'est-à-dire à ce qui est observable aux travers des yeux des habitants notamment en termes de fréquentations et d'activités.

1.1 Des espaces partagés favorisant le déroulement de la vie de voisinage

De par leur omniprésence et leur importance dans les projets d'habitat participatif (en moyenne 8,5 espaces partagés par projet, voir II.2.2.a), les espaces partagés sont incontournables. Mais l'usage qui en est fait peut varier d'un projet à un autre et les activités qui s'y déroulent sont propres à chaque groupe. Ainsi, il peut s'agir d'activités d'ordre organisationnel mais également d'activités permettant les rencontres des membres des groupes pour des évènements sortant de l'ordinaire.

a. Des activités centrées sur la détente et les loisirs…

La caractéristique la plus universelle concernant les espaces partagés est celle de leur propension à abriter des évènements particuliers de la vie du groupe par rapport aux espaces privés.

En tant que lieux pensés mais aussi gérés par les habitants, ceux-ci sont libres d'y imaginer l'organisation de toutes sortes d'évènements.

Tableau 9 Une quasi-unanimité concernant le rôle d'hébergeur d'évènements des espaces partagés

Les espaces partagés sont les lieux privilégiés du déroulement d'évènements particuliers par rapport aux espaces privés	
Oui	Non
32	1

Source : Enquête EPHP17 / Réalisation : L. Courset, 2017

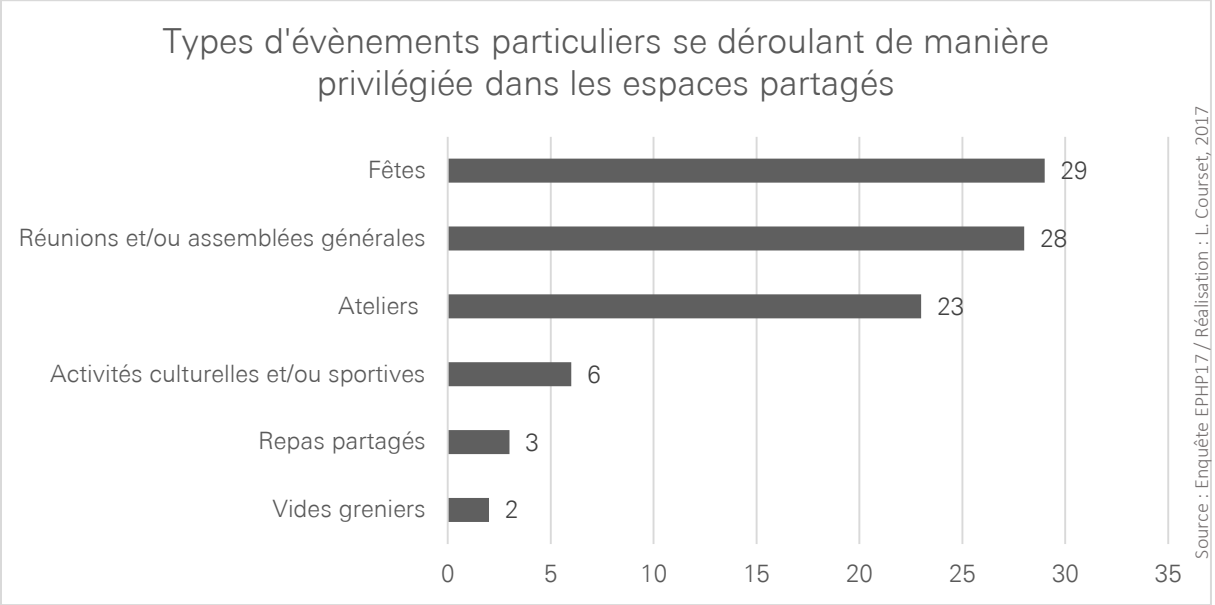
Ainsi, il apparait que, par rapport aux espaces privés, « les espaces partagés sont les lieux privilégiés du déroulement d'évènements particuliers » à la quasi-unanimité pour trente-deux des trente-trois groupes interrogés.

Il semblerait donc que les espaces partagés, dont la principale motivation à les partager relevée par les habitants soit le « vivre ensemble et la solidarité » (voir II.2.1.b), permettent effectivement aux habitants de se retrouver pour diverses activités.

Néanmoins, encore faut-il définir de quel type d'activités et d'évènements il s'agit.

Le graphique ci-dessous permet de répondre à cette interrogation en indiquant les évènements les plus cités par les différents groupes interrogés.

Graphique 19 L'organisation d'évènements sortant principalement de l'ordinaire



Les espaces partagés sont principalement des lieux de « fêtes » pour vingt-neuf groupes. Cela tend à confirmer la recherche de convivialité au travers de ces espaces en y organisant des évènements sortant de l'ordinaire. Ils sont aussi les lieux privilégiés des « réunions et des assemblés générales » (28). Cette activité, plus ordinaire, revêt une importance capitale et nécessaire au bon fonctionnement de la vie du projet. Un autre type d'activité a été fréquemment cité, il s'agit de l'organisation de divers « ateliers » (23) dans les espaces partagés. S'il n'est pas possible de connaître ici la teneur exacte de ces ateliers pour chacun des projets, certains ont indiqué qu'il s'y déroulait des formations ou des conférences par exemple. Cela rejoint une autre motivation des groupes à partager leurs espaces qui est celle de la « transmission de savoirs » (voir II.2.1.b). Il est également possible de supposer que ces divers ateliers permettent donc à la fois la rencontre entre les membres du groupe, mais aussi avec des membres extérieurs. Dans une moindre mesure, d'autres activités ont été citées. Il s'agit du déroulement d'« activités culturelles et/ou sportives » (6), dont notamment l'organisation de soirées cinéma, de tournois de divers jeux, et de répétitions et représentations théâtrales. Il y est organisé également des « repas partagés » (3), occasionnellement voir de manière hebdomadaire pour l'un des groupes, et des « vides greniers (2) ».

Il est vrai que les réponses ci-dessus ne permettent pas de savoir précisément dans quels espaces en particulier se déroulent ces évènements, cependant il est difficile d'imaginer qu'il s'agisse de la buanderie ou du garage à vélo. Il est plus probable que ces évènements aient lieu dans l'un des espaces partagés lié aux fonctions annexes du quotidien (voir II.2.1.a) qui permettent les rencontres et certainement aussi dans la cuisine partagée.

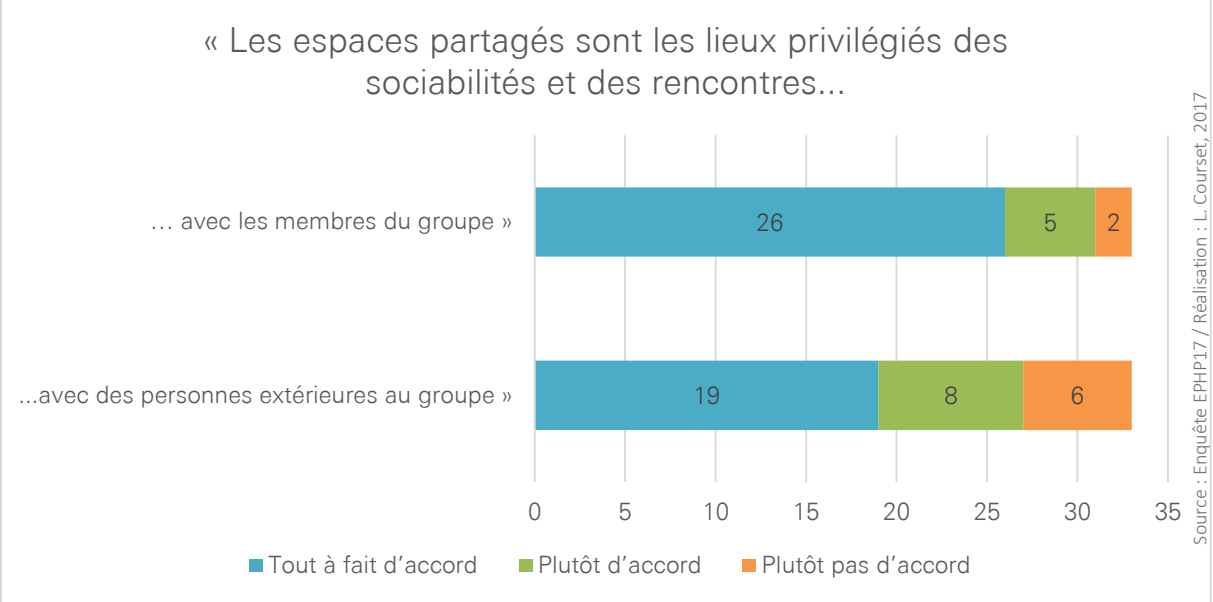
En outre, excepté l'organisation des réunions et des assemblées générales qui représentent une nécessité fonctionnelle dans la vie du projet, il semble que les autres évènements se déroulant dans les espaces partagés soient de teneur à permettre les rencontres des membres des groupes.

b. ...permettant les rencontres et les sociabilités

Lorsque la question est posée aux habitants de savoir si « les espaces partagés sont les lieux privilégiés des sociabilités et des rencontres par rapport aux espaces privés », il semble qu'une grande majorité y répond favorablement.

Le graphique ci-dessous illustre les réponses faites par les différents groupes interrogés pour deux questions distinctes. La première portait sur les interactions avec les membres du groupe eux-mêmes et la seconde avec les membres extérieurs au groupe.

Graphique 20 Les espaces partagés comme lieux de rencontres et de sociabilités[61]



Il apparait clairement que les groupes interrogés sont en accord avec l'affirmation susmentionnée. D'une part, aucun d'entre eux n'a indiqué « ne pas savoir » ou ne « pas être du tout d'accord », qui étaient les deux autres possibilités qui de fait n'apparaissent pas ici. Ensuite, seulement deux d'entre eux ont indiqué être « plutôt pas d'accord » en ce qui concerne « les rencontres avec les membres du groupe », alors que vingt-six sont « tout à fait d'accord » et cinq sont « plutôt d'accord » pour cette même affirmation. En ce qui concerne « les rencontres avec les personnes extérieures au groupe », l'accord est légèrement plus contrasté mais reste tout de même net. De fait, dix-neuf groupes sont « tout à fait d'accord » et huit sont « plutôt d'accord » alors que les groupes étant « plutôt pas d'accord » sont au nombre de six.

[61] Voir annexe V pour comprendre la construction de ces graphiques.

Ainsi, il existe un léger décalage entre la qualité des lieux de rencontres et de sociabilités des espaces partagés selon qu'il s'agisse de rencontres internes au groupe ou externes. Malgré ce léger décalage, cela semble confirmer le caractère propice aux rencontres des activités organisées dans les espaces partagés qui avait été mentionné précédemment. Cela va également dans le sens d'une mise en pratique du vivre ensemble pour lequel tant de groupes se sont engagés dans l'aventure de l'habitat participatif.

Toutefois, encore faut-il que le déroulement de ces activités ne soit pas qu'occasionnel et que ces espaces soient fréquemment investis par les habitants.

1.2 Des fréquentations régulières pour des espaces partagés pouvant parfois servir qu'un ménage à la fois

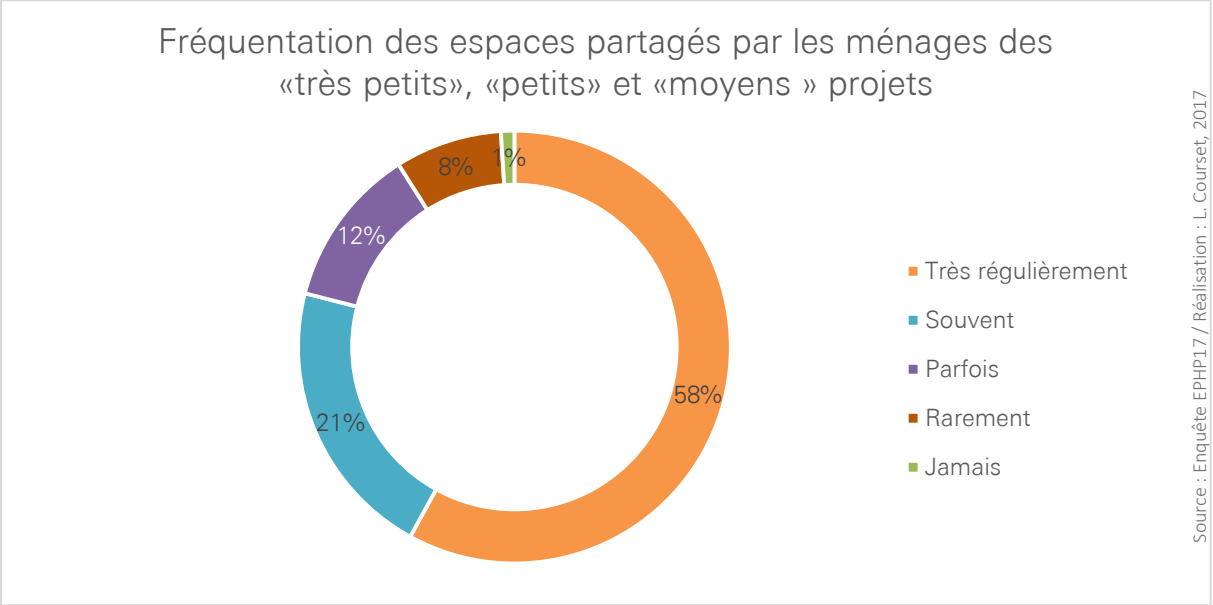
Il n'existe pas deux projets de l'habitat participatif semblables, tout comme il n'existe pas deux groupes similaires. Selon P. Lefèvre « pas un voisinage ne se ressemble, l'assemblage est à chaque fois particulier, imprévisible. (…) La répartition et l'usage d'un local résidentiel intégré varient selon la dynamique des futurs utilisateurs. (…)» (Lefèvre, 2014). Ainsi, chaque groupe dispose de sa propre dynamique en fonction des aspirations de chaque ménage et de chaque individu. Tous sont de potentiels utilisateurs des espaces qu'ils ont choisi de partager, mais tous ne souhaitent pas s'en saisir de la même manière et surtout, à la même fréquence.

a. Des fréquentations à nuancer selon la taille des projets

Les espaces partagés sont apparus comme les lieux privilégiés de la vie du groupe mais également comme les lieux d'organisation d'évènements particuliers. Cependant, cela ne signifie pas que l'ensemble des ménages utilisent ces espaces de la même manière. Au sein de chaque groupe existe même une forme de « bipolarité » entre le besoin de « s'isoler, se rencontrer » (Lefèvre, 2014). Ainsi, leurs fréquentations peuvent varier.

Les deux graphiques ci-après illustrent la fréquentation des espaces partagés par les ménages des différents groupes, tous espaces confondus. Cependant, alors que le graphique 22 prend en compte la totalité du répondant, le graphique 21 tient uniquement compte des projets de « très petite », « petite » et « moyenne » taille, dont il avait été question en partie I.1.2.c. Cette approche est due notamment au fait que les référents des projets de grande (73 logements) et de très grande taille (420 logements) ont indiqué avoir effectué des estimations à ce sujet, justement du fait de leur taille. De plus, il s'avère qu'à eux deux, ils représentent 68% du nombre de ménages totaux présents dans l'ensemble de ces projets (soit 483/715 ménages), ce qui en fait une part non négligeable. Pour cela, il est dans un premier temps apparu nécessaire de faire l'analyse des fréquentations sans tenir compte de ces « grands » et « très grands » projets pour éviter que les estimations qui en ont été faites ne perturbent les résultats. Il sera toutefois intéressant de comparer ces résultats à ceux du graphique suivant où les fréquentations des ménages de la totalité des projets ayant répondu est analysée.

Graphique 21 Les fréquentations des espaces partagés apparaissant comme très régulières sans tenir compte des « grand » et « très grand » projet



Le résultat concernant la fréquentation des espaces partagés par les ménages faisant partie des trente-et-un groupes analysés ici est relativement net. Il apparait clairement qu'une grande majorité d'entre eux fréquente les espaces partagés « très régulièrement » (58%) ou « souvent » (21%). Cette fréquence élevée semble indiquer une volonté de pratiquer ces espaces afin de les faire vivre notamment au travers des activités qui ont été mentionnées précédemment. Il apparait également que certains ménages fréquentent « parfois » (12%) les espaces partagés laissant apparaître à la fois un besoin de rencontre, mais aussi d'isolement. Seuls 8% des ménages les fréquentent « rarement » et uniquement 1% « jamais ».

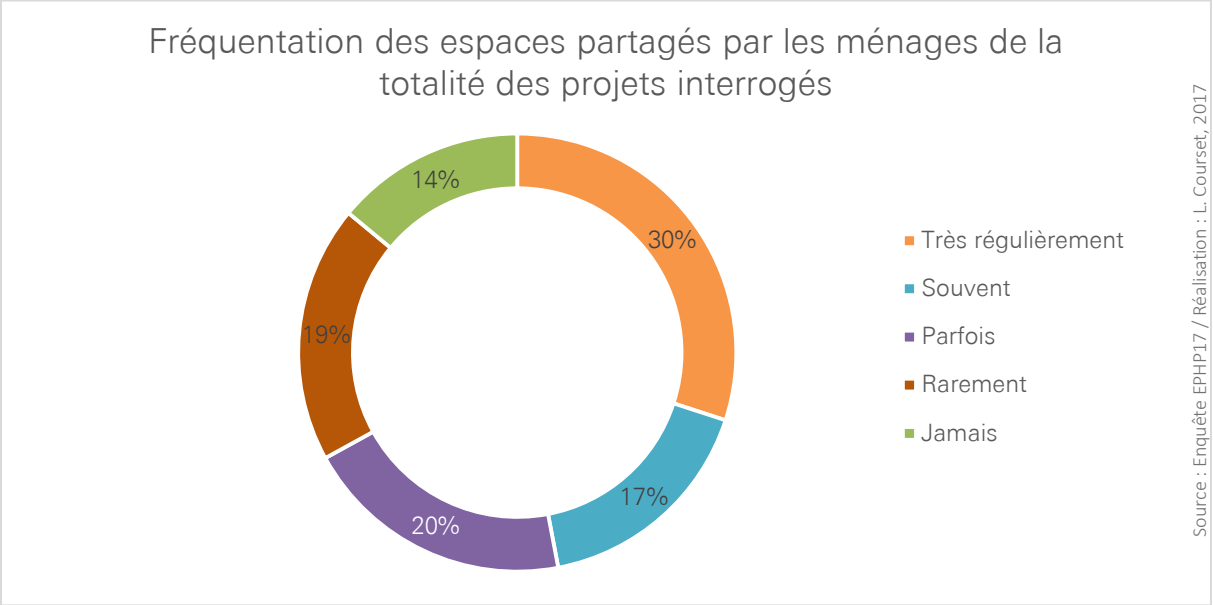
Ce graphique démontre donc une solide inclinaison des ménages à fréquenter les espaces partagés de manière constante.

Cependant, le second graphique présent ci-contre, tant à nuancer ces résultats. De fait, à l'inverse du précèdent, celui-ci prend en compte l'ensemble des projets ayant répondu à l'enquête, y compris les deux projets absents de l'analyse précédente.

Il est nécessaire de rappeler ici que ces résultats sont soumis à une réserve d'appréciation du fait que les référents des deux plus grands projets aient émis des estimations quant à la fréquentation des espaces partagés par les différents ménages qui les composent. De plus, leur taille influence grandement les résultats.

Cela dit, leur prise en compte permet de faire apparaitre un contraste saisissant vis-à-vis du graphique précédent. En effet les fréquentations sont beaucoup plus nuancées dans ce graphique. Ainsi, la part des ménages fréquentant les espaces partagés « très régulièrement » reste la plus importante mais ne représente plus que 30% d'entre eux et ceux les fréquentant « souvent » sont 17%. À l'inverse, la part des ménages fréquentant « rarement » (19%), voire « jamais » (14%) les espaces partagés a fortement augmenté.

Graphique 22 Des fréquentations plus nuancées en tenant compte de la totalité du répondant



Il reste que 20% des ménages fréquentent « parfois » les espaces partagés ce qui ne permet pas clairement de donner l'avantage à une « forte » ou une « faible » fréquentation selon que l'on souhaite y voir un verre à moitié plein ou à moitié vide.

Il parait évident que l'ensemble des ménages ne fréquentent pas, et ne souhaitent pas fréquenter, les espaces partagés de la même manière. Chacun ayant ses attentes et ses aspirations vis-à-vis de ces derniers. Néanmoins, les espaces partagés faisant partie intégrante de tout projet d'habitat participatif, il apparait ici que certains ménages s'en détachent totalement alors qu'ils ont choisi de faire partie du projet.

Cela pourrait également indiquer que la taille du projet ait de l'importance en ce qui concerne la fréquentation des espaces partagés par les ménages et que plus un projet est grand, plus il est probable que certains ménages passent à côté du confort ou des services qu'ils peuvent représenter.

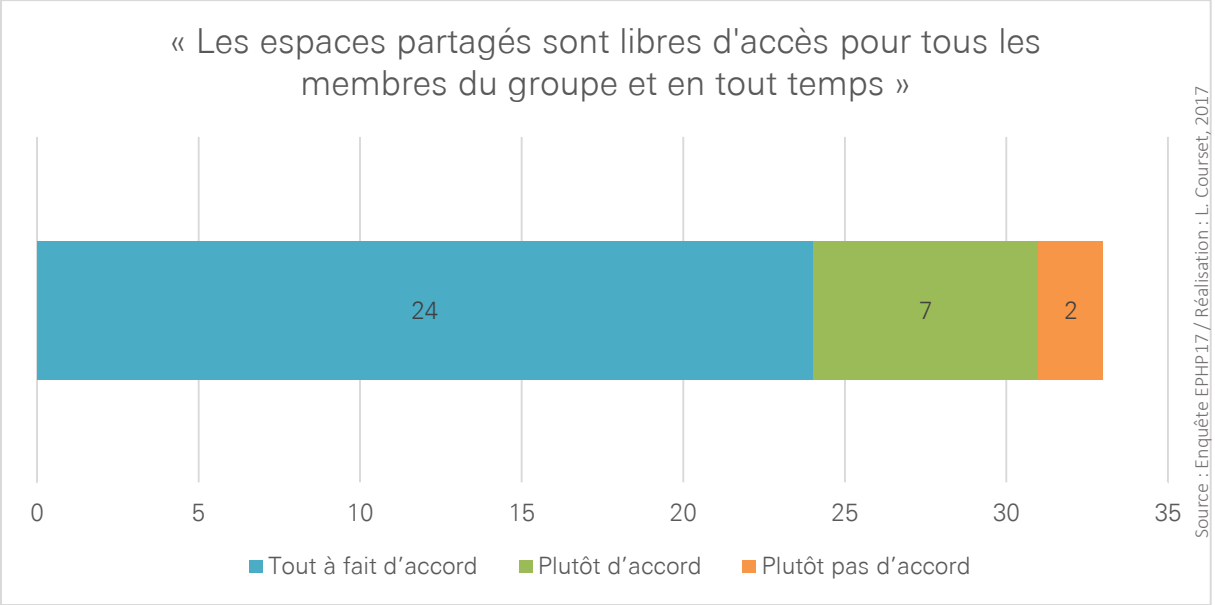
De la même manière, cela pourrait également avoir un lien avec le fait que le projet le plus grand est également le plus ancien (1964) et à ce titre, sur les 410 ménages présents actuellement, seuls une trentaine étaient présents lors de l'emménagement initial dans le projet (voir I.1.2.b). De fait, il est possible que certains des ménages ayant emménagé plus récemment ne se soient pas intéressés davantage à l'aspect participatif du projet ou, qu'avec le temps, les projets présents depuis le départ s'en soient désintéressés. Il ne s'agit bien sûr que de suppositions mais il pourrait s'agir de quelques éléments de réponses.

Enfin, la fréquentation relativement importante des espaces partagés par les ménages des différents projets ne signifie pas pour autant que ces derniers sont en permanence accessibles à l'ensemble du groupe. Il arrive en effet que certains projets choisissent de mettre en place un système de limitation de leur accès à des fins d'usages privatifs.

b. Une vocation collective dont l'accès peut être limité

Le graphique ci-dessous illustre le rapport des différents projets à l'accessibilité de leurs espaces partagés pour les membres du groupe.

Graphique 23 Une nette propension envers une accessibilité universelle des espaces partagés



Sur le principe, il apparait qu'une nette majorité du répondant semble d'accord pour que les espaces partagés soient en tout temps accessibles pour l'ensemble des membres du groupe. Vingt-quatre groupes sont « tout à fait d'accord », sept sont « plutôt d'accord » et seuls deux groupes sont « plutôt pas d'accord ». Enfin, aucun d'entre eux n'a indiqué n'être « pas du tout d'accord » ou « ne sait pas ».

Cependant, cela ne signifie pas que leur usage ne peut pas être privatisé par un ménage en particulier.

Tableau 10 Une possibilité mitigée de limiter l'accès de certains espaces partagés

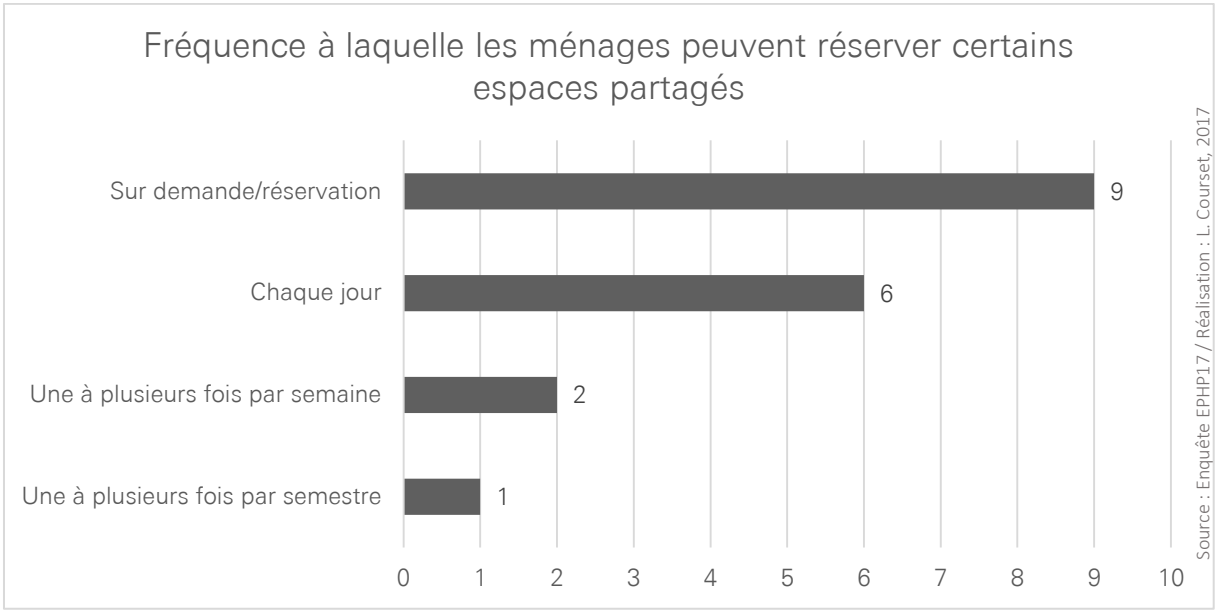
Possibilité de limiter l'accès de certains espaces partagés à un ménage à la fois	
Oui	Non
18	15

Source : Enquête EPHP17 / Réalisation : L. Courset, 2017

En effet, la possibilité de limiter certains espaces partagés à un ménage à la fois apparait dans dix-huit projets, soit à peine plus de la moitié d'entre eux. Il est probable que lorsqu'elle est avérée, cette possibilité concerne les chambres d'amis en premier lieu, mais éventuellement aussi les espaces de travail et peut-être également les espaces de vie des groupes tels que la salle polyvalente ou le jardin par exemple. Pour les quinze projets restants, il semblerait que l'affirmation citée précédemment concernant le fait que « les espaces partagés sont libres d'accès pour tous les membres du groupe et en tout temps » soit appliquée au sens propre.

Néanmoins, lorsqu'elle existe, cette possibilité est soumise à certaines règles et surtout à une certaine temporalité.

Graphique 24 Une possibilité de réservation des espaces partagés majoritairement sur demande



Il apparait donc dans le graphique ci-dessus, que parmi les groupes qui pratiquent la limitation de l'accès de certains espaces partagés pour l'usage d'un ménage en particulier, celle-ci ne soit pas soumise à une fréquence limité mais se base majoritairement sur un principe de « demande ou de réservation » pour la moitié des projets concernés (9). Ainsi, lorsqu'un ménage souhaite disposer de l'usage d'un des espaces partagés au bénéfice de son usage exclusif, ce dernier doit préalablement le réserver et/ou demander l'accord du groupe. Pour les autres projets, les fréquences de réservation possibles sont variables mais relativement élevées. Six d'entre eux donnent la possibilité à chaque ménage de réserver ces espaces « chaque jour ». Ceci pourrait indiquer que, bien qu'ils soient partagés, il existe peut-être un certain ordre de passage pour l'utilisation de certains espaces ou plus simplement que les ménages qui le souhaitent peuvent privatiser certains espaces autant de fois qu'ils le souhaitent durant la semaine. Dans deux cas il est possible de limiter l'accès aux espaces partagés « une à plusieurs fois par semaine » pour chaque ménage, ce qui reste une fréquence relativement élevée. Dans le cas restant, cette possibilité est limité à « une à plusieurs fois par semestre ».

Il est à noter également que les autres fréquences proposées, « une à plusieurs fois par mois », « une à plusieurs fois par an » et « mois d'une fois par an » ne concernent aucun groupe. Il apparait donc que lorsque la possibilité de privatiser les espaces partagés existe, celle-ci ne semble pas soumise fréquemment à une limitation de son application.

Enfin, la fréquentation des espaces partagés ainsi que les activités qui y sont pratiquées ne sont pas immuables et sont susceptibles d'évoluer. Il est donc possible que les observations émises aujourd'hui n'étaient pas valables lors de la livraison des projets par exemple et de la même manière, elles pourraient ne plus l'être dans le futur.

2. L'ÉVOLUTIVITÉ DES ESPACES PARTAGÉS : UNE QUESTION CONSTANTE D'ADAPTATION AUX BESOINS DES HABITANTS

Les espaces partagés sont des lieux de convivialités dans lesquels se déroulent tous types d'activités et d'évènements particuliers. Ils sont le support de la vie des groupes. Cependant, que deviennent ces espaces lorsque la dynamique des groupes évolue, lorsque de nouvelles personnes rejoignent le groupe ou que l'enthousiasme qu'ils suscitaient s'estompe avec le temps. Les habitants tendent-ils plutôt à leur trouver de nouveaux usages où préfèrent-ils les faire disparaitre en les privatisant par exemple.

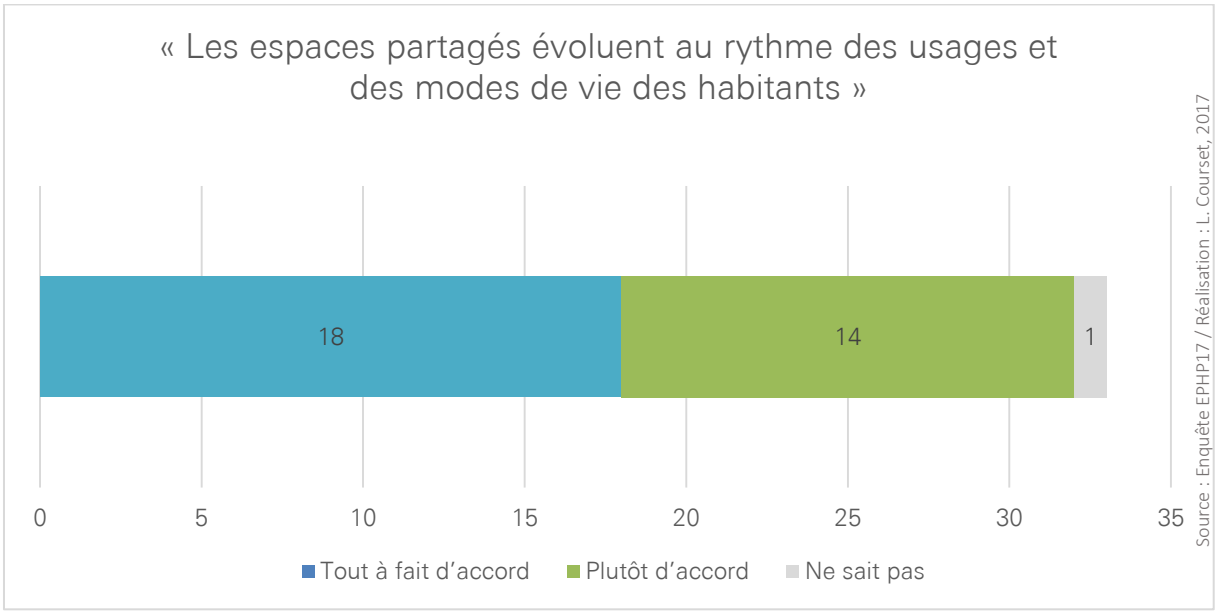
2.1 Des espaces partagés aux multiples transformations

Il est apparu que les espaces partagés sont largement indispensables pour la réalisation d'un projet d'habitat participatif et qu'ils sont sources d'attentions particulières de la part des groupes. Cependant, le questionnement de leurs utilisations s'avère faire partie de la vie du groupe.

a. Une variété de mutations observées…

Il est vrai que lorsque les habitants définissent les espaces partagés lors de l'élaboration du projet, ces derniers envisagent la possibilité qu'ils puissent s'adapter à leurs besoins. Ainsi, le graphique ci-dessous démontre que la totalité des groupes interrogés est d'accord avec l'affirmation relative au fait que « les espaces partagés évoluent au rythme des usages et des modes de vie des habitants ». En réalité, dix-huit groupes sont « tout à fait d'accord » et quatorze groupes sont « plutôt d'accord ». Un seul groupe « ne sait pas » mais aucun n'a choisi les options proposées allant dans le sens de la négation, « plutôt pas d'accord et « pas du tout d'accord ». Il tend donc à exister une forte propension des groupes à remettre en question la fonction d'un espace partagé selon les usages qui en sont faits.

Graphique 25 Des groupes enclins à adapter les espaces partagés à leurs besoins



Dans les faits, ce sont seize groupes qui sont concernés par la transformation de leurs espaces partagés depuis leur emménagement, soit près de la moitié des groupes interrogés.

Le tableau ci-dessous indique le type d'évolution apporté à ces espaces. La somme de cette grille est supérieure à seize, du fait que certains de ces projets ont cumulé diverses transformations.

Tableau 11 Une réattribution de fonctions pour les espaces partagés plutôt que leur suppression

Evolutions observées dans les espaces partagés des projets interrogés			
Type d'évolution	Création	Modification	Suppression
Nombre de projets	11	9	4

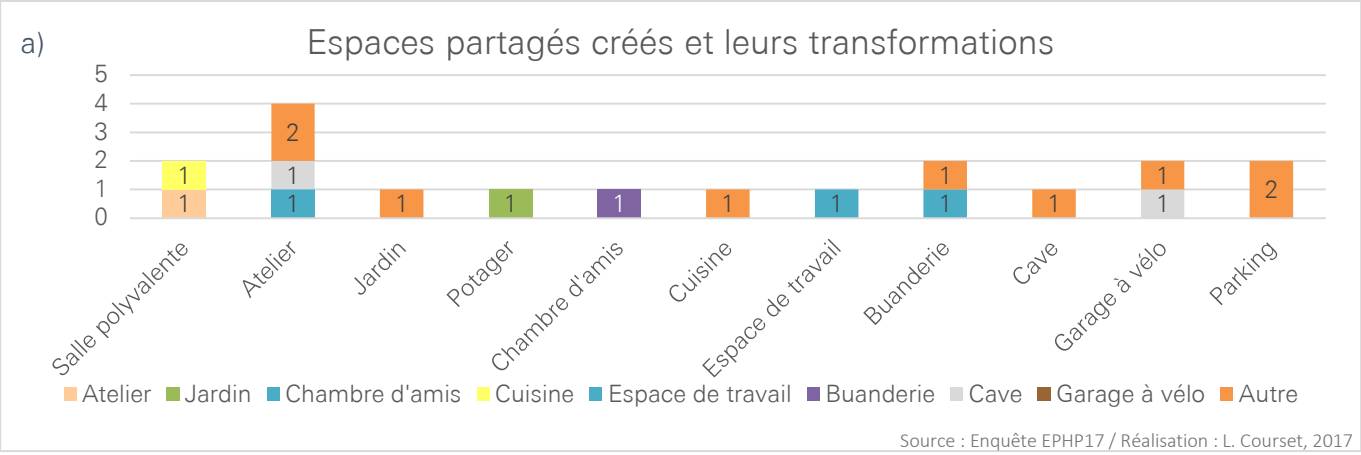
Source : Enquête EPHP17 / Réalisation : L. Courset, 2017

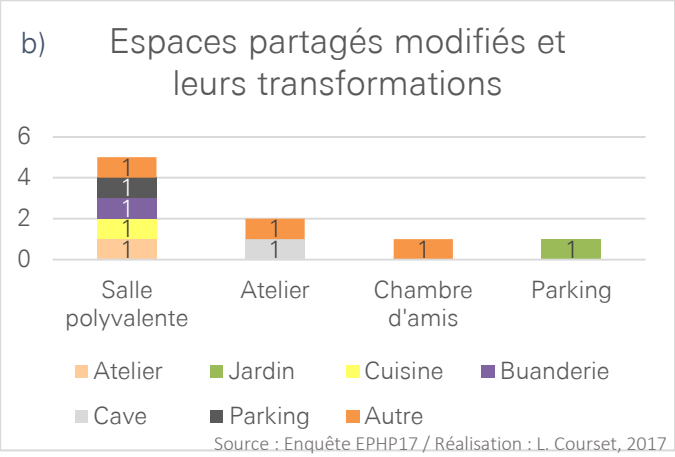
Le plus souvent ces transformations concernent une « création » (11) ou une « modification » (9), mais plus rarement une « suppression » (4). Cela semble donc indiquer que l'évolution envisagée par les groupes, identifiée au travers du graphique 25, concerne avant tout une redéfinition des fonctions des espaces partagés en fonction des usages qu'en font les habitants, mais rarement un abandon de leur caractère partagé.

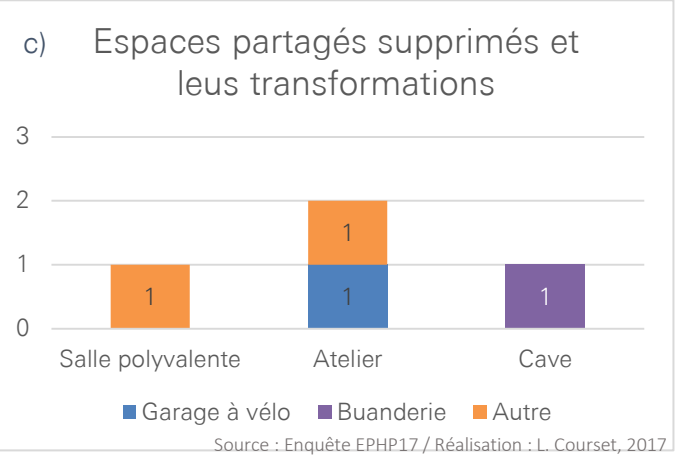
Ce constat se confirme d'autant plus lorsque l'on s'intéresse au détail de ces transformations. De fait, les trois graphiques ci-après (graphique 26 a, b, c), indiquent la nature des transformations ayant eu lieu dans les espaces partagés des groupes concernés par ces évolutions.

Ces graphiques sont à lire de la manière suivante : en ce qui concerne les espaces partagés créés et les espaces partagés modifiés (a, b), les dénominations d'espaces partagés présents sur l'axe horizontal indiquent les espaces partagés présents actuellement dans le projet. Le nom des espaces partagés indiqué dans la légende exprime quant à lui l'espace présent au même endroit avant que la transformation n'ait lieu. Pour ce qui est des espaces ayant été supprimés (c), l'axe horizontal indique les espaces partagés présents avant leur disparition et les espaces partagés présents dans la légende indiquent la nature des espaces qui les ont substitués au même endroit.

Graphique 26 Des transformations variées pour des espaces partagés sujets aux mutations







Les créations d'espaces partagés, qui sont les plus nombreuses (18 espaces créés), concernent diverses catégories d'espaces partagés dont les fonctions avaient été définies précédemment (voir II.2.1.a). Il s'agit d'espaces appartenant à la catégorie des espaces aux « fonctions élémentaires du quotidien » (3), mais aussi « secondaires » (7) et liés aux « fonctions annexes du quotidien » (8). Ainsi, les espaces créés sont : une « chambre d'amis », Une « cuisine » et Un « espace de travail » pour la première catégorie d'espaces ; Deux « buanderies, une « cave », deux « garages à vélos » et deux « parkings » pour la seconde ; enfin deux « salles polyvalentes », quatre « ateliers », un « jardin » et un « potager » pour la dernière catégorie.

Cela peut laisser supposer que, du fait de leur fonction primordiale dans l'habitat, les espaces appartenant à la catégorie des espaces aux fonctions élémentaires du quotidien sont généralement définis plus en amont du projet par rapport aux espaces partagés des deux catégories restantes, dont les fonctions sont moins essentielles pour l'habitat mais plus du registre du confort ou des sociabilités, comme cela avait déjà été évoqué dans le chapitre précédant.

Les créations d'espaces partagés concernent des espaces qui n'étaient pas présents lors de la livraison du projet et que les habitants des différents groupes ont choisi de créer à partir d'autre espaces. Cela ne signifie pas pour autant que les espaces à partir desquels ils ont été créés ont disparus. Au regard du faible nombre d'espaces ayant été supprimés, il est plus probable que ces espaces aient été déplacés, ou plus simplement, que leur surface ait

diminué pour se juxtaposer aux espaces partagés nouvellement créés. Il est également possible que ces espaces aient été créés à partir d'espaces existants au sein du projet mais qui ne disposaient pas d'une affectation particulière, ce qui pourrait expliquer la forte occurrence de la dénomination « autre » (9), apparaissant dans la moitié des cas de création d'espaces partagés.

En effet, dans le chapitre précédant (voir II.1.2.a), il était apparu que l'arrêt de la définition des espaces partagés pouvait intervenir tardivement dans le phasage du projet. Lors de la phase de « construction/rénovation » (6) voire même lors de la « livraison/emménagement » (2). Cela amenait à penser que certains espaces étaient définis par le groupe afin de pouvoir réaliser l'opération, mais que la définition exacte de leur fonction n'avait pas été arrêtée. Il se peut donc que certains groupes disposant de structures construites non affectées aient finalement choisi d'y intégrer certains de leurs espaces partagés. Il se pourrait également, bien que cela semble moins vraisemblable, qu'une partie de ces espaces aient été créés à partir d'espaces qui étaient autrefois privatifs. Suite à un départ ou suite à la vente d'une partie de son bien par l'un des membres du groupe par exemple.

Les modifications d'espaces partagés concernent neuf cas des transformations observées. Une modification signifie que l'espace partagé dont il est question existait à la livraison des travaux, mais qu'il a subit des transformations liées à son usage au court de la vie du groupe.

Les espaces modifiés sont principalement issus de la catégorie des espaces aux « fonctions annexes du quotidien » (7) et dans une moindre mesure de la catégorie des espaces aux « fonctions secondaires du quotidien » (1) et « élémentaires » (1). Il s'agit principalement des « salles polyvalentes » (5) et des «ateliers » (2), mais aussi d'un parking (1) et d'une chambre d'amis (1).

Cette forte occurrence de modifications dans le cas de diverses salles polyvalentes tendrait à confirmer la place centrale qu'elle occupe au sein des différents projets. Pour rappel, il s'agit de l'espace partagé le plus présent dans les projets interrogés (29) juste après les parkings (30) (voir II.2.1.a). Du fait également qu'elle puisse principalement occuper la place de lieu de rencontre dans les groupes alors que « le vivre ensemble et la solidarité » représentent justement les principales motivations des groupes à partager les espaces qu'ils ont choisis (29) (voir II.2.1.b), cela pourrait expliquer la cristallisation des modifications autour de cet espace en particulier. De fait, des adaptations concernant cette salle aux fonctions primordiales pourraient avoir été nécessaires au cours de la vie du groupe pour mieux servir les usages qu'en avaient les habitants.

Les espaces présents avant les modifications des espaces précités, n'ont pas forcement été supprimés, encore une fois cela est peu probable, mais tout comme pour le cas des créations d'espaces partagés, il se peut que ces espaces aient été déplacés ou qu'ils se juxtaposent aux nouveaux espaces.

Enfin, dans le cas des espaces partagés ayant été supprimés, cela concerne une « salle polyvalente », deux « ateliers » et une « cave ». Une suppression signifie que les espaces concernés ne sont plus présent dans le projet d'habitat participatif et que d'autres espaces les remplacent.

Dans le cas de la « cave », celle-ci a été remplacée par une « buanderie », deux « ateliers » ont été remplacés respectivement par « un garage à vélos » et un « autre » type d'espace, tout comme la « salle polyvalente » qui a disparu de l'un des projets.

Les autres types d'espaces pourraient être ici des espaces privés, impliquant le rachat de l'un de ces espaces par l'un des habitants du projet, ou être des espaces non définis dont il est prévu qu'ils retrouvent un jour un usage partagé.

Enfin, malgré la place centrale des salles polyvalentes dans les projets d'habitat participatif, la suppression de l'une d'entre elle ne remet pas en cause sa position. Il se peut que le groupe en question n'ait plus eu d'utilité à garder une telle salle du fait que d'autres espaces remplissaient ses fonctions, notamment de rencontre du groupe, ou plus simplement que le groupe en question ne se réunit plus ou pas suffisamment souvent pour vouloir garder une salle de ce type.

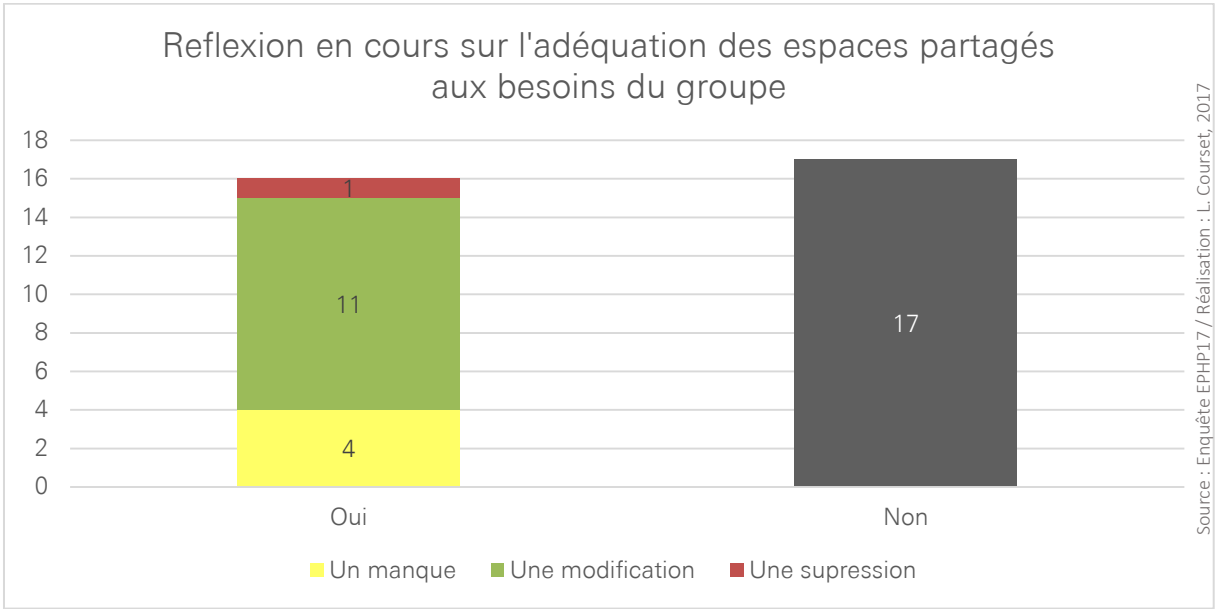
Au-delà des espaces partagés ayant subi des transformations, il est également apparu que certains projets n'avaient pas encore passé l'étape de la mise en œuvre, mais qu'ils réfléchissaient à de tels changements

b. … mais aussi désirées

Une partie des groupes interrogés ont déclaré qu'ils étaient actuellement dans une phase de réflexion concernant d'éventuelles transformations de leurs espaces partagés.

Le graphique ci-dessous indique plus précisément de quel type de transformations il s'agit.

Graphique 27 Des réflexions en cours concernant principalement la modification d'espaces partagés existants



Les réflexions en cours concernant les transformations des espaces partagés regardent, essentiellement une « modification » (11), mais aussi un « manque » (4) et plus rarement « une suppression » (1). La proportion des réflexions en ce qui concerne la suppression d'un espace partagé est minime tout comme le nombre de groupes ayant effectivement supprimé l'un de leurs espaces. Toutefois, ces proportions s'inversent en ce qui concerne les manques, liés à d'éventuelles créations, et les modifications. En effet au stade de la réflexion, il semblerait que ce soit la piste de la modification des espaces existants qui soit privilégiées, plutôt que celle de la création de nouveaux espaces partagés.

C'est donc au total près de la moitié des groupes (16) qui sont intéressés par le fait de transformer l'un ou l'autre de leurs espaces partagés. Cela laisse également dix-sept groupes n'ayant pas de réflexion en cours à ce sujet actuellement.

Néanmoins, malgré l'exacte similitude avec la proportion de groupes ayant effectivement réalisé des transformations (16) ou non (17), qui ont été détaillées dans la section précédente, il ne s'agit pas des mêmes groupes.

Tableau 12 Peu de groupes non concernés par l'évolution de leurs espaces partagés actuellement

Degré de transformation des espaces partagés des groupes interrogés				
Types d'évolutions : effectives et/ou désirées	Réflexion et transformations	Réflexion sans transformations	Pas de réflexion mais transformations	Ni réflexion ni transformations
Nombre de projets	7	9	9	8

Source : Enquête EPHP17 / Réalisation : L. Courset, 2017

En effet, parmi les groupes dont une réflexion est actuellement en cours, neuf d'entre eux n'ont encore jamais passé le cap d'une quelconque transformation de leurs espaces partagés. À l'inverse, parmi les groupes n'ayant pas de réflexion de ce type actuellement, neuf d'entre eux ont déjà transformé l'un de leurs espaces partagés.

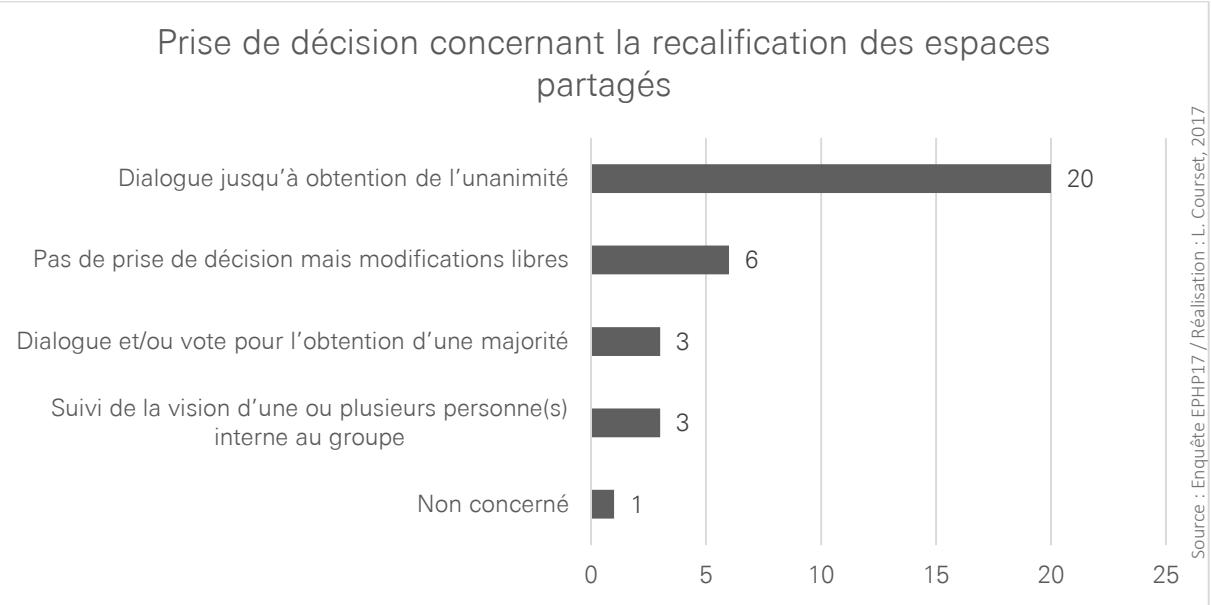
De fait, si l'on cumule les groupes étant passé à l'acte (16) et ceux qui en sont à une phase de réflexion (9) au sein du groupe, c'est au total 25 groupes qui se trouvent concernés par la question de l'évolution de leurs espaces partagés.

Il ne reste que huit groupes qui n'ont jamais réalisé de transformations et qui semblent actuellement satisfaits de leurs espaces partagés.

c. Vers une adaptation collective et individuelle des espaces partagés

En ce qui concerne la prise de décision liée aux changements pouvant affecter les espaces partagés, le graphique ci-dessous permet de l'illustrer.

Graphique 28 Une modalité de prise de décision originale concernant la requalification d'espaces partagés



En réalité, les modalités de prise de décision en ce qui concerne d'éventuelles transformations des espaces partagés sont semblables à celles concernant la prise de décision pour la définition des espaces partagés (voir II.1.2.b).

En effet, ici aussi la principale manière de se mettre d'accord est de privilégier le « dialogue jusqu'à obtention de l'unanimité » (20), ou dans une moindre mesure un « dialogue et/ou vote pour l'obtention d'une majorité» (3). Il est possible également que les décisions soient prises en « suivant la vision d'une ou plusieurs personne(s) interne(s) au groupe (3).

Mais, alors qu'il ne s'agissait pas d'une possibilité proposée par défaut aux groupes interrogés, six d'entre eux ont indiqué qu'il n'existait pas de prise de décision à proprement parler concernant ce sujet mais que les modifications pouvaient être effectuées librement par les membres du groupe.

Cette possibilité peut sembler surprenante, mais il s'agit ici de cas de « modifications » d'espaces partagés et non de « créations » ou de « suppressions » pour lesquels les groupes ayant fait part de ce mode de décision n'ont pas précisé la procédure. De plus, la plupart d'entre eux ont également indiqué que malgré cette liberté, il était tout de même nécessaire de prévenir le groupe des changements désirés. Cela laisse donc la possibilité aux autres membres du groupe d'avoir une sorte de « droit de regard » sur ces évolutions. Cela accorde également une grande liberté individuelle aux membres de ces groupes qui peuvent adapter les espaces partagés au plus près de leurs envies et de leurs besoins. Cela crée donc une sorte d'équilibre dans ces espaces qui se prêtent à la fois à vie collective du groupe, et aux

aspirations plus individuelles. Ces dernières pouvant éventuellement à leur tour se révéler utiles pour la vie du groupe. Dans ces cas, il pourrait donc y avoir une sorte d'échange où les espaces partagés ne sont plus seulement pensés et réalisés par un collectif, mais également, à titre plus personnel, par des individus de ce collectif.

Enfin, un seul groupe a indiqué être « non concerné » par ce sujet. Cela pourrait indiquer que même les groupes n'ayant jamais effectué de transformations de leurs espaces partagés ou n'ayant pas de réflexion en cours à ce sujet pourraient néanmoins avoir déjà évoqué la question. Et donc que la question de la possibilité de transformer les espaces partagés irait plus ou moins implicitement de pair avec leur réalisation.

2.2 L'adaptation aux besoins des groupes et leurs évolutions comme source de mutations

Il est apparu que les transformations des espaces partagés nécessitaient dans la plupart des cas un accord du groupe à l'unanimité, mais aussi que des modifications pouvaient leur être apportées à l'initiative individuelle. Aussi, parmi les évolutions observées des espaces partagés, peu concernent des suppressions. Dans les projets d'habitat participatif, les espaces partagés auraient donc tendance à être recyclés plutôt que de disparaitre notamment, au travers d'une privatisation.

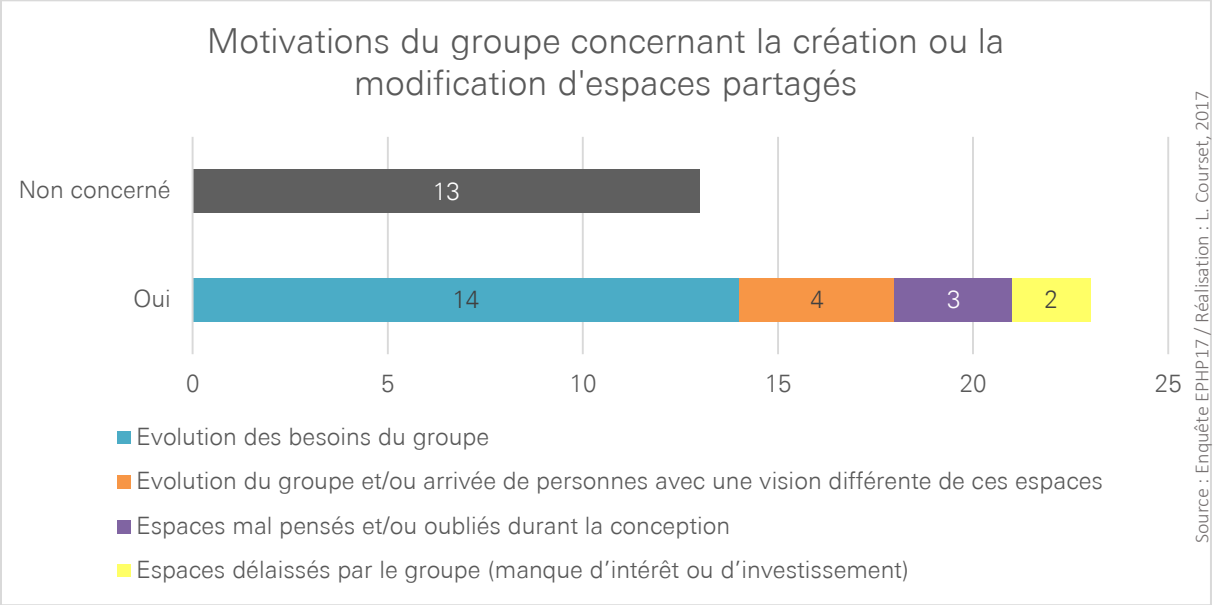
Néanmoins, la question se pose de savoir ce qui motive les habitants à apporter des transformations aux espaces partagés qu'ils ont choisis lors de la phase d'élaboration du projet.

a. Des motivations diverses selon les évolutions observées

Les motivations des groupes à apporter des transformations aux espaces partagés de leurs projets ne sont pas les mêmes qu'il s'agisse de créations et modifications ou de suppressions.

Le graphique ci-dessous illustre les motivations des groupes ayant effectivement créé de nouveaux espaces partagés après la livraison de leur projet et/ou ayant effectué des modifications de leurs espaces. Certains de ces groupes ayant indiqué plusieurs motivations, cela explique que le total de ce graphique dépasse le nombre de projets interrogés.

Graphique 29 Des modifications ou créations d'espaces partagés motivées par l'évolution des besoins du groupe



Parmi ces groupes, la principale motivation à créer de nouveaux espaces partagés ou à les modifier correspond à l'« évolution des besoins du groupe » (14). Cela va dans le sens de l'observation déjà émise précédemment (voir. III.2.1.a) tendant à confirmer une propension des groupes à remettre en question la fonction de leurs espaces partagés selon les usages qu'ils en font.

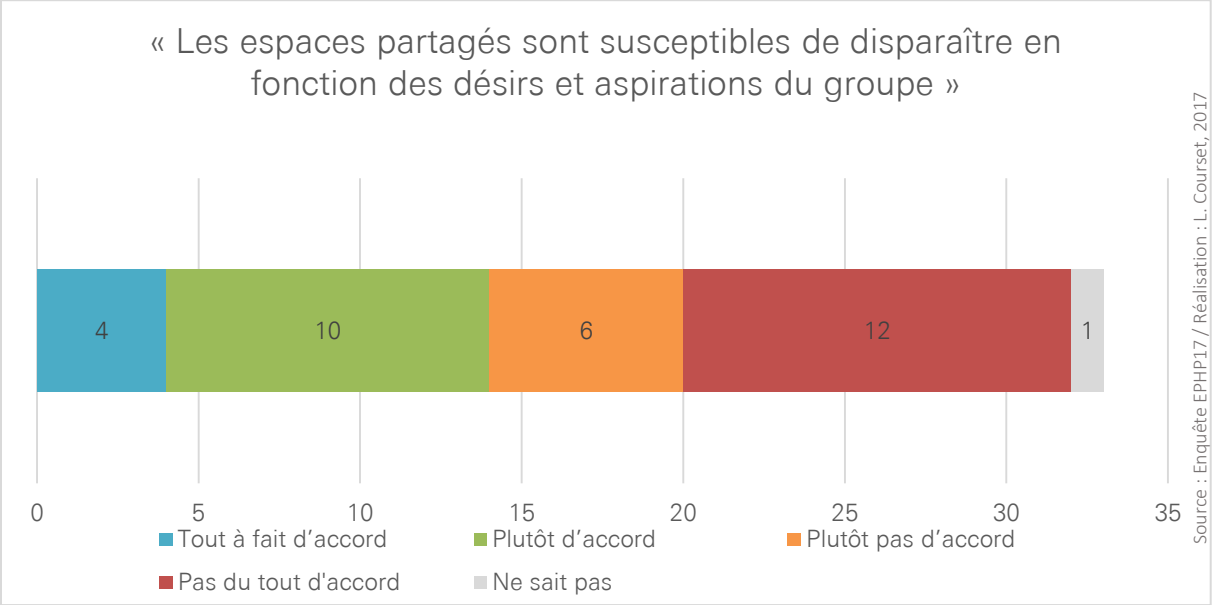
En second lieu mais dans une moindre mesure, ces évolutions ont lieu lors de l'«évolution du groupe et/ou arrivée de personnes avec une vision différente dans le groupe ». Il semble donc que l'arrivée de nouveaux membres dans le groupe puisse remettre en question certains espaces partagés. Encore une fois, cela pourrait être lié aux valeurs des habitants pour lesquels le vivre-ensemble et la solidarité sont des valeurs primordiales. De fait, le groupe serait à l'écoute des néo-arrivants. Mais il se pourrait aussi que le groupe profite du départ de l'un de ses membres pour remettre en question l'utilité de ses espaces partagés.

Le fait que certains espaces ait pu être « mal pensés et/ou oubliés durant la conception » (3) a motivé trois des groupes à modifier ou à créer des espaces partagés au sein de leur projet. Cela concerne relativement peu de groupes et semble indiquer que les espaces partagés sont généralement bien pensés durant la phase de conception du projet. Du moins, ces derniers sont pensés pour répondre aux besoins des groupes à ce moment-là, ce qui explique le nombre important de projets dont les espaces partagés évoluent justement à cause de l'évolution de ces besoins.

Enfin, il est plus rare que l'un de ces espaces soit transformé du fait qu'il soit « délaissé par le groupe » (2), qu'il s'agisse d'un manque d'intérêt ou d'investissement de sa part. Il semble donc que lorsque les espaces sont présents dans un projet d'habitat participatif, il est rare que ceux-ci soient totalement délaissés par le groupe. Néanmoins, cela reste tout de même possible.

Parmi l'ensemble du répondant, à la question de savoir si « les espaces partagés sont susceptibles de disparaître en fonction des désirs et aspirations du groupe », les réponses sont légèrement favorables à sa négation.

Graphique 30 La question d'une potentielle disparition des espaces partagés plutôt réfutée

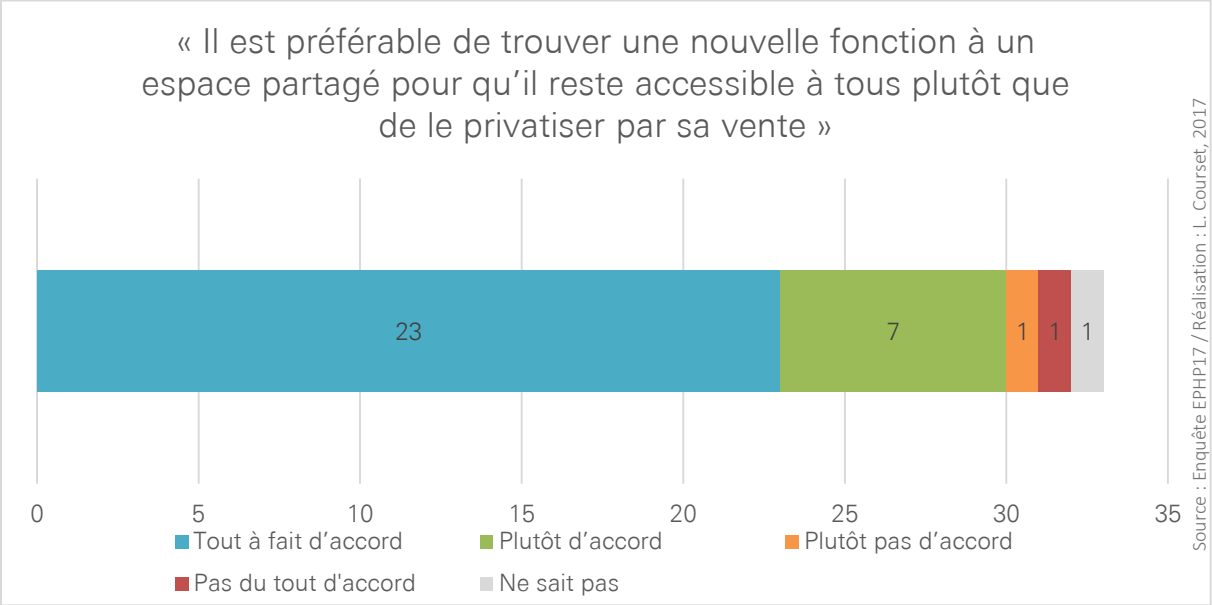


En effet, une majorité des groupes n'est « pas du tout d'accord » (12) avec cette affirmation ou « plutôt pas d'accord » (6). Cela semble confirmer la faible propension des groupes à supprimer certains de leurs espaces partagés et explique également pourquoi autant peu d'entre eux sont concernés par cette question parmi le répondant. Les espaces partagés évoluent donc en fonction des besoins du groupe, mais disparaissent rarement.

Néanmoins, une partie non négligeable du répondant est plus favorable à cette affirmation. Ainsi, dix groupes sont « plutôt d'accord », mais seuls quatre groupes sont réellement « tout à fait d'accord » avec elle.

L'affirmation suivante va également dans le sens de la précédente. Ainsi, les groupes interrogés tendent à confirmer qu'« il est préférable de trouver une nouvelle fonction à un espace partagé pour qu'il reste accessible à tous plutôt que de le privatiser par sa vente »

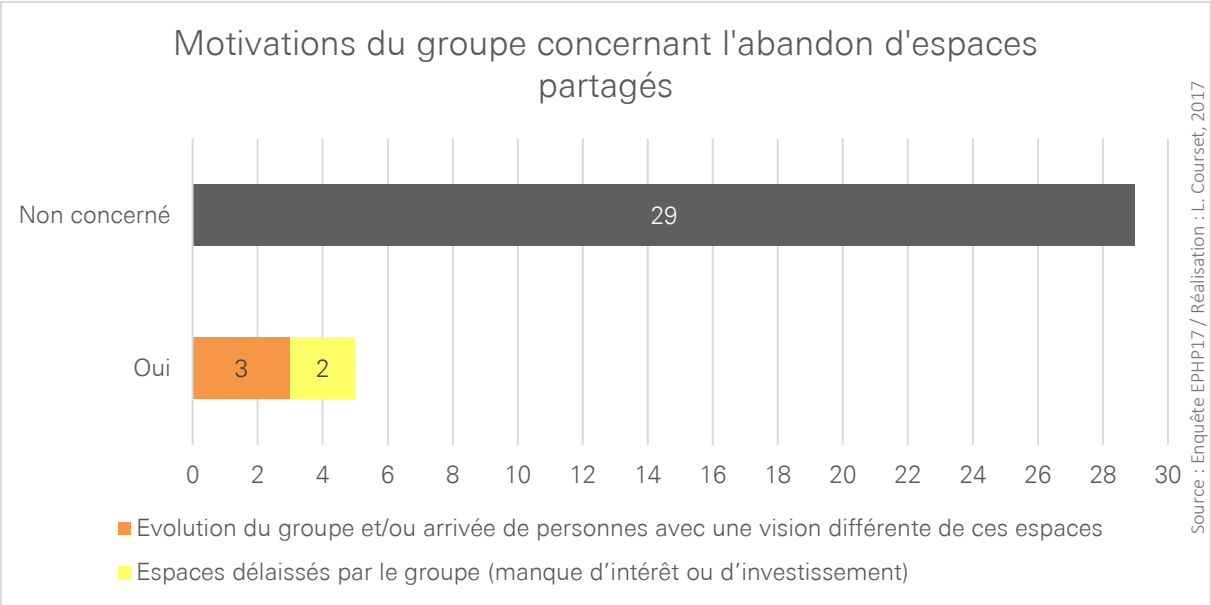
Graphique 31 Des groupes peu enclins à privatiser leurs espaces partagés



Non seulement ces résultats vont dans le sens des résultats trouvés lors de l'analyse du graphique 30, mais ils mettent l'accent sur le fait que la privatisation des espaces partagés n'est pas une voie privilégiée par les groupes à une très forte majorité. Il apparaît donc préférable pour eux que ces espaces restent accessibles à l'ensemble du groupe. De fait, vingt-trois groupes sont « tout à fait d'accord » avec l'affirmation et sept sont « plutôt d'accord ». Il ne reste qu'un groupe qui est « plutôt pas d'accord », un autre qui est « pas du tout d'accord » et un groupe qui « ne sait pas ».

Les cas de suppressions observés au travers de cette enquête sont de fait peu nombreux (4). Encore une fois le total des groupes est ici supérieur au nombre de groupes interrogés car l'un des groupes concerné par la suppression d'un espace partagé a indiqué deux motivations différentes expliquant ce choix.

Graphique 32 Des suppressions d'espaces partagés peu nombreuses motivées par l'évolution du groupe et le délaissement



En ce qui concerne les suppressions d'espaces partagés, les groupes concernés ont indiqué uniquement deux motivations expliquant ce choix. Cela laisse de côté les deux autres possibilités proposées lors de l'enquête. Il s'avère donc que les suppressions ne sont pas liées ici à l'« évolution des besoins du groupe » ni au fait que certains espaces aient pu « être mal pensés durant la conception ».

Il reste que parmi les quatre cas de suppressions d'espaces partagés ayant eu lieu dans les projets interrogés, cela était lié à l'évolution du groupe (3) et au fait que certains espaces ont été « délaissés par le groupe » (2).

Il apparaît encore une fois que les moments où les groupes évoluent puissent être des périodes de remise en question de l'utilité de certains espaces partagés.

Cela pourrait s'expliquer par le fait que le vivre ensemble et la solidarité sont les valeurs fondamentales liant les groupes de l'habitat participatif (voir I.3.2), mais aussi les principales valeurs au travers desquelles ils choisissent de partager leurs différents espaces partagés (voir II.2.1.b). Cela n'est donc pas étonnant de voir que les suppressions apparaissent le plus souvent, bien qu'elles soient rares, lorsque les groupes évoluent et donc que potentiellement de nouvelles personnes intègrent le groupe. Il pourrait s'agir d'une façon d'être à l'écoute des besoins de chacun, et notamment des nouveaux arrivants.

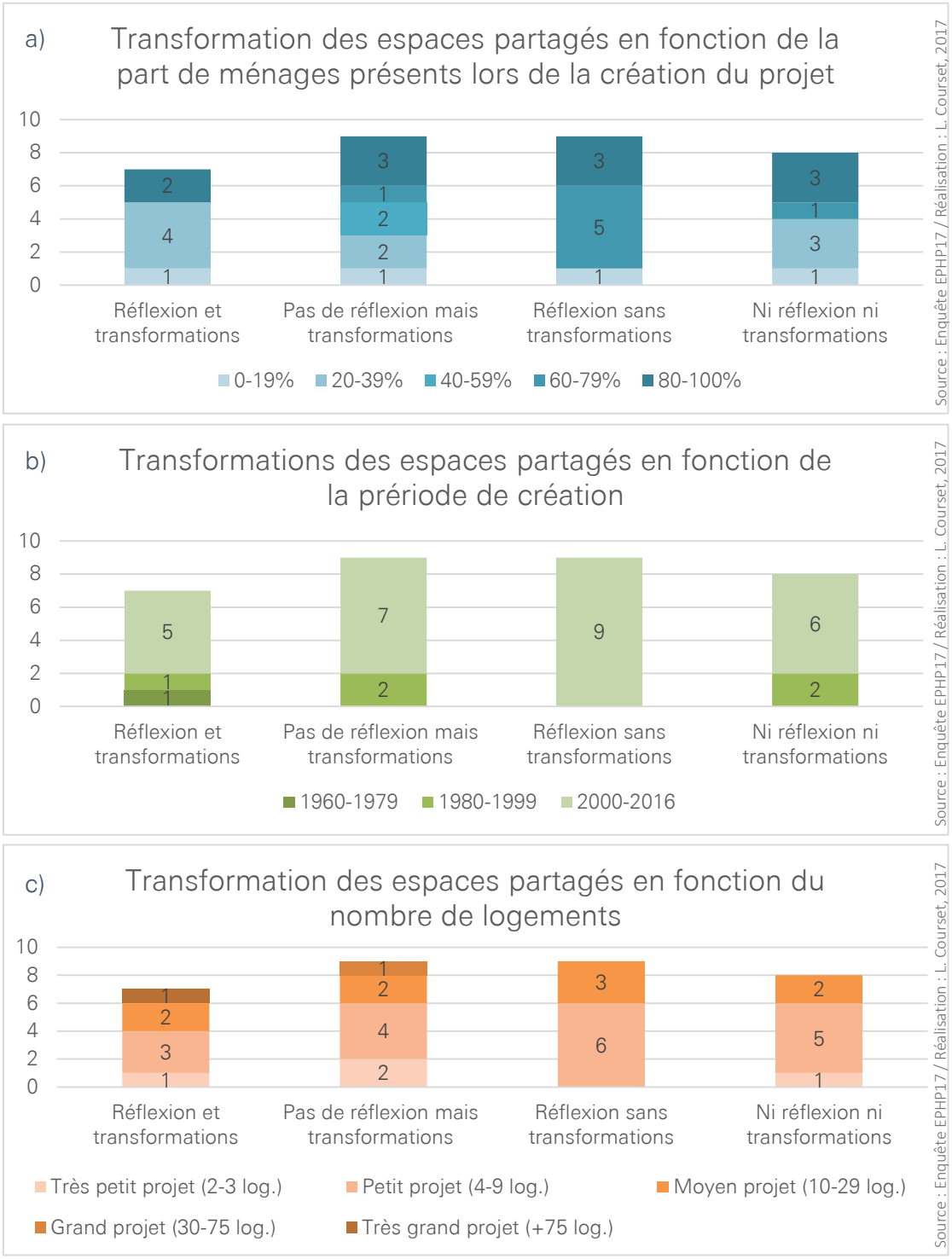
b. L'évolution des groupes pouvant expliquer les transformations des espaces partagés

Les trois graphiques ci-après illustrent la totalité des projets ayant répondu à l'enquête en fonction du type d'évolutions, effectives et/ou désirées, de leurs espaces partagés. Cela comprend donc les groupes ayant effectués des transformations (création, modification et/ou suppression) de leurs espaces partagés, ceux en étant actuellement à une phase de réflexion, ainsi que la combinaison des deux et les groupes n'étant concernés par aucun de ces cas. Ces graphiques reprennent donc les catégories présentées précédemment (voir III.2.1.b).

Ils ont pour objectif d'illustrer les groupes concernés par ces différents cas en fonction de différents critères : « la part des ménages présents lors de la création du projet », « la période de création du projet », « le nombre de logements du projet ».

Bien que le nombre de projets diffère d'une catégorie à l'autre, ces graphiques permettent de rendre compte de différentes caractéristiques les concernant en fonction de différents degrés d'implication dans la transformation de leurs espaces partagés. Ces graphiques peuvent donc se lire horizontalement mais aussi verticalement.

Graphique 33 Des transformations variées selon diverses caractéristiques des projets



En ce qui concerne le premier graphique, il part du constat qu'une partie du répondant a transformé ses espaces partagés suite à une évolution du groupe et potentiellement suite à l'arrivée de nouvelles personnes. Il questionne donc le lien entre le degré d'évolution des espaces partagés et la part de ménages présents lors de la création du projet qui en font encore partie aujourd'hui.

Il s'avère que parmi les groupes dont les ménages ont le plus évolué (0-19%) ceux-ci sont équitablement réparties dans les quatre degrés d'évolution possible des espaces partagés. Un quart des groupes ayant subi le plus de changements de ses membres se situe dans chaque degré d'évolution, il s'agit d'un groupe pour chacun d'eux.

Il en va presque de même pour les groupes dont la majorité des membres du début du projet sont encore présents actuellement (80-100%). Trois groupes n'ont jamais transformé leurs espaces partagés et n'y réfléchissent pas actuellement, trois autres groupes n'ont émis que des réflexions à ce sujet, trois groupes encore ont effectivement transformé leurs espaces partagés et deux groupes cumulent transformations et réflexion. Cela fait donc là aussi presque un quart de ces groupes dans chaque catégorie.

Il reste que pour les groupes dont la part des ménages a moyennement évolué, il est possible d'observer quelques différences. Les groupes dont les ménages du début sont relativement peu présents actuellement (20-39%), ont tous au moins fait subir des transformations à leurs espaces partagés (2) et deux tiers (4) y réfléchissent encore actuellement. Les deux groupes dont la part de ménages présents lors de la création du groupe se situe entre 40 et 59% ont également fait évoluer leurs espaces partagés. Mais, parmi les groupes dont la part de ménages présents actuellement à moins évolué depuis la création du groupe (60-79%), la plupart (5) n'ont jamais transformé leurs espaces partagés mais y pensent, un groupe n'a entamé ni réflexion ni transformations et seul un groupe a fait évoluer ses espaces partagés mais n'y pense pas actuellement.

Bien que ces résultats ne soient pas clivants, cela tendrait à confirmer le lien qui était apparu dans la section précédente entre l'évolution du groupe, et donc l'arrivée de nouvelles personnes, et la remise en question des espaces partagés.

Pour le second graphique, celui-ci cherche à vérifier si l'ancienneté des projets à un lien avec la propension des groupes à faire évoluer les espaces partagés. En effet, en ce qui concerne les créations et les modifications notamment, les groupes ont indiqué qu'elles étaient le plus souvent liées à l'évolution des besoins du groupe, ce qui pourrait indiquer que les groupes les plus anciens pourraient avoir connu le plus d'évolutions puisque les besoins évoluent généralement avec le temps.

Il s'avère que peu de groupes (6) ont été créés avent 2000 (voir I.1.2.a). En ce qui les concerne, quatre d'entre eux ont effectué des transformations de leurs espaces partagés et parmi eux, deux sont également dans une phase de réflexion concernant d'éventuelles transformations. L'un d'eux est le groupe le plus ancien interrogé. Mais, à l'inverse, un tiers de ces groupes (2) n'a jamais transformé ses espaces partagés depuis la livraison du projet dans les années 1980 et n'envisage pas non plus de le faire actuellement.

Il reste que parmi les projets plus jeunes, ceux-ci sont relativement bien représentés dans les quatre degrés de transformations identifiés. Les espaces partagés de six d'entre eux n'ont jamais évolués et ces groupes ne l'envisagent pas actuellement. Neuf groupes sont en train d'y réfléchir, sept groupes ont quant à eux déjà effectué des transformations et cinq autres groupes ont non seulement déjà transformés certains de leurs espaces partagés mais sont actuellement en train de réfléchir à de nouvelles évolutions. Cela donne un léger avantage aux groupes « jeunes » n'ayant pas encore transformé leurs espaces partagés.

Ces résultats laissent entrevoir un léger lien entre l'ancienneté des projets et l'évolution de leurs espaces partagés, mais cela n'est pas suffisant pour déterminer que plus un groupe est ancien plus ses espaces partagés auront évolué, bien que cela pourrait sembler intuitif. De plus parmi les groupes jeunes, ceux ayant été créés entre 2000 et 2008 (6), font partie des groupes n'ayant « ni réflexion ni transformation » (3) ou en étant uniquement à une phase de « réflexion mais sans transformations » (3). Cela crée donc encore plus d'ambiguïté concernant un potentiel lien entre l'âge des groupes et l'évolution de leurs espaces partagés

Le dernier graphique, cherche à savoir s'il existe un lien entre la taille des projets et la propension qu'ont leurs espaces partagés à évoluer. En effet, plus un projet est grand, plus sa conception et sa gestion pourraient être difficiles (voir I.1.2.c). De ce fait, les prises de décisions seraient également moins aisées dans ces groupes ce qui conduirait à moins de transformations des espaces partagés.

Malgré tout, il apparait ici que le très grand et le grand projet font partie des projets dont les espaces partagés ont été transformés et pour le premier, il est également question de réflexions à ce sujet actuellement. Il faut néanmoins savoir que le concernant, il s'agit également du projet dont la part de ménages présents lors de la création du projet est la plus faible et également le plus ancien.

Pour les projets de moyenne taille, il s'avère que deux groupes cumulent transformations et réflexion, deux autres groupes n'y réfléchissent pas actuellement mais ont déjà transformés leurs espaces partagés, deux groupes n'ont jamais transformé leurs espaces partagés et n'y pensent pas, et trois groupes ne font que y penser. Cela fait donc presque un quart de ces groupes dans chaque catégorie. Ceci ne permet donc pas vraiment de départager les projets de taille moyenne sur cette question.

Les trois quarts des très petits projets ont eux connu des évolutions de leurs espaces partagés. Il s'agit uniquement de transformations sans réflexion (2) mais aussi de transformations avec réflexions (1). Pour le très petit projet restant, il n'est pas concerné du tout par la question des transformations des espaces partagés.

Enfin, il reste les projets de petite taille pour lesquels, il est possible d'observer quelques inclinaisons. En effet, sept d'entre eux ont connu des transformations de leurs espaces partagés, il s'agit soit uniquement de transformations (4) soit de transformations et de réflexion (3), alors que onze de ces petits projets n'ont jamais transformé leurs espaces partagés. Parmi ces derniers, cinq n'y pensent même pas actuellement et six sont en phase de réflexion à ce sujet.

Il semble donc que la question de l'évolution des espaces partagés reste difficile à déterminer en regardant uniquement la taille de projets. En effet, il est vrai que la gestion des projets pourrait être facilitée par une moindre taille des groupes, mais cela est également vrai pour leur conception. Ainsi, il se pourrait également que les espaces partagés des projets de petite taille évoluent moins car ces derniers ont été mieux imaginés au départ.

Néanmoins, il semble s'avérer ici que quelle que soit la taille des projets, elle n'est pas un facteur prépondérant dans l'évolution des espaces partagés. Il se pourrait également que d'autres facteurs qui ne concernent pas leur taille entrent en jeu, comme c'est probablement le cas pour le projet de très grande taille qui est également le plus ancien et celui dont les ménages ont le plus évolués.

Il se peut donc que d'autres facteurs entre en jeu comme la présence d'enfants dans le groupe ou l'association avec un bailleur social par exemple.

La seule piste qui semble actuellement fiable semble indiquer que le facteur prépondérant déterminant les différents types d'évolutions des espaces partagés concerne l'évolution des besoins du groupe et donc à fortiori l'évolution du groupe lui-même.

Il semblerait donc que les espaces partagés puissent refléter l'image du groupe non seulement au moment de la conception du projet, mais que ces derniers évoluent en même temps que le groupe afin de répondre au mieux à leurs aspirations.

Cette évolutivité des espaces partagés est notamment possible grâce à l'autopromotion, mais correspond également à l'état d'esprit des groupes dont le vivre ensemble et la solidarité sont les valeurs primordiales.

CONCLUSION DU CHAPITRE III.

Les espaces partagés revêtent une importance particulière dans la vie des habitants des différents groupes interrogés. Ils apparaissent comme les lieux privilégiés des sociabilités et des rencontres entre les membres des groupes interrogés mais aussi avec les personnes extérieures à ces groupes. Les activités qui s'y déroulent permettent ainsi aux habitants de s'y retrouver dans un climat parfois festif et souvent lié à la détente et au loisir, mais aussi dans un cadre plus formel lié à la gestion du projet d'habitat participatif.

Il était déjà apparu dans le chapitre précédent que le domaine d'action principal des espaces partagés représentait une plateforme du vivre ensemble et des solidarités, mais il n'était pas encore possible d'affirmer que les habitants s'en saisissaient. Il est désormais possible de confirmer que non seulement les habitants ont choisi de partager ces espaces pour ces raisons, mais qu'ils contribuent bel et bien à l'application de ces motivations en y organisant toutes sortes d'activités mais surtout en les fréquentant.

De fait, si l'ensemble des habitants de l'habitat participatif sont de potentiels utilisateurs des espaces partagés, ces derniers ne souhaitent pas tous s'en saisir de la même manière. Cela est particulièrement vrai dans les projets de grande taille ou plus anciens où de nombreux ménages passent à côté du confort qu'ils représentent possiblement par manque d'intérêt ou par désintérêt. Néanmoins, les espaces partagés restent des espaces vécus par les différents groupes et parfois même à titre individuel.

En effet, il est possible dans près de la moitié des groupes de limiter l'accès de certains espaces partagés afin que des ménages puissent en profiter à titre privatif en fonction de leurs besoins.

Cela permet donc d'abonder dans le sens des conclusions tirées du chapitre II où les fonctions et les intentions des habitants à l'égard des espaces partagés semblaient coïncider avec une volonté de se saisir de ces espaces comme de véritables catalyseurs de liens sociaux. La première hypothèse de ce travail peut donc être validée.

En ce qui concerne l'évolutivité des espaces partagés, il est apparu que les trois-quarts des groupes présents dans l'étude étaient concernés par la question d'une transformation réelle ou désirée de leurs espaces partagés. De fait, les espaces partagés évoluent.

Non seulement ils évoluent, mais ils le font au rythme des usages et des modes de vie des habitants avec la possibilité pour les groupes de transformer ces espaces d'un commun accord, mais parfois aussi en accordant une part de liberté importante aux modifications spontanées de la part des membres de certains des groupes. Les espaces partagés évolueraient donc non seulement de manière à se conformer aux besoins de la vie du groupe, mais dans certains cas, ils pourraient également se prêter aux adaptations permettant de répondre à des aspirations plus individuelles.

De plus, lorsqu'il y a des transformations, celles-ci concernent essentiellement des modifications et des créations d'espaces partagés mais plus rarement des suppressions. Cela démontre l'attachement que les habitants ont à faire vivre leurs espaces partagés.

Il est donc possible de valider également la seconde hypothèse en affirmant que les espaces partagés sont bel et bien évolutifs dans les projets d'habitat participatif. De plus il est possible d'affirmer également qu'ils évoluent dans le but de répondre aux besoins des habitants et qu'il est rare qu'ils disparaissent.

CONCLUSION

Les deux hypothèses découlant de la question de recherche ont toutes les deux été validées. De fait, il semble possible à ce stade d'affirmer que les espaces partagés occupent une place centrale dans l'habitat participatif une fois les projets livrés.

Il est vrai que leurs fonctions peuvent être variées et qu'elles n'ont donc pas toutes la même utilité auprès des habitants. Cependant, lorsqu'il s'agit d'espaces partagés permettant la rencontre, ceux-ci agissent véritablement comme des catalyseurs de liens sociaux auprès des habitants qui se saisissent de cette possibilité dans l'objectif de s'immerger pleinement dans le vivre ensemble recherché dans de tels projets.

De fait, les seuls éléments transversaux transcendant l'ensemble des projets d'habitat participatif sont les valeurs partagées par leurs habitants et donc les habitants eux-mêmes.

Ainsi, ces derniers sont présents de la conception à la phase d'habitat, grâce à l'autopromotion qui guide la première partie du projet et leur permet d'imaginer les espaces qu'ils ont ou non envie de partager avec d'autres habitants.

Les espaces partagés ne sont donc que le reflet des habitants qui choisissent de les partager. Ils sont la matérialisation spatiale des liens de solidarité et de partage que peuvent entretenir les habitants de l'habitat participatif.

D'autre part, la possibilité d'adapter ces espaces au plus près des besoins des habitants est perceptible au travers des nombreuses transformations qu'ils subissent. De fait, ces derniers ne sont pas immuables mais continuent toujours de refléter au mieux les modes de vie des habitants. Les espaces partagés sont donc les miroirs de la vie des groupes.

Enfin, les espaces partagés apparaissent donc comme étant véritablement incontournables à la fois dans les projets d'habitat participatif, mais aussi dans la vie des habitants confirmant également leur caractère de pilier de cette troisième voie du logement.

De fait, leur place centrale pourrait les placer au centre des négociations alors que de plus en plus d'acteurs s'intéressent aux espaces partagés. C'est notamment le cas des bailleurs sociaux dont l'intérêt porté à l'habitat participatif devrait permettre à de plus en plus de personnes aux ressources limitées de rejoindre ce type de projet. Néanmoins, pour garantir la réussite de ces projets partenariaux, il est essentiel d'opérer une redéfinition des rôles de chacun. Ceci afin d'éviter que les bailleurs sociaux ne prennent l'ascendant des habitants dans les choix qui sont effectués, mais aussi pour que les habitants eux-mêmes puissent se sentir concernés par les questions d'entretien et de gestion de ces espaces. Cela même alors que les espaces communs dans les logements collectifs sont toujours actuellement marginalisés car leur gestion est considérée comme difficile et problématique.

Bibliographie

Articles

- ARNSTEIN S., *A Ladder of Citizen Participation*, JAIP, Vol. 35, No. 4, 1969, pp. 216-224
- BRESSON S., TUMMERS I., *L'habitat participatif en Europe. Vers des politiques alternatives de développement urbain ?,* Métropoles, 2014, 28 p.
- DEVAUX C., *Habitat participatif et acteurs institutionnels de la production de l'habitat : quels effets ?* , Lab'Urba, Université Paris Est, 2012, 16 p.
- FUSCO G., *L'appropriation de l'espace : la dialectique entre espaces public, semi-public et privé dans les usages et les appropriations*, Université Numérique Thématique UOH et Université de Nice Sophia-Antipolis, 2011
- IORIO A., *Habitat et participation. Une approche anthropologique de projets d'habitat alternatif dans les contextes italien et français*, 2011, Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales, Paris, 17p.
- NDIAYE A., CARIMENTRAND A., GALLARD M.-R., *Les écoquartiers, territoires d'expérimentation des nouvelles utopies urbaines ? Le cas de l'habitat participatif*, Développement Durable et Territoires, Vol.6 n°2, 2015, 22 p.
- PAQUOT T. *Habitat, habitation, habiter. Ce que parler veut dire...* », Informations sociales, vol.123, n°3, 2005, pp. 48-54

Ouvrages

- CONAN Y., *Habitat groupé participatif*, Ouest France, 2012, 143 p.
- d'ERM P., préface de RABHI P., *Vivre ensemble autrement. Écovillages, écoquartiers, habitat groupé…,* Ulmer, 2009, 144p.
- LEAFE C. D., *Vivre ensemble autrement. Écovillages, communautés et cohabitats,* Écosociétés, 2006, 448p.
- LEFEVRE P., *L'habitat participatif. 40 ans d'habitat participatif en France*, Apogée, 2014, 238 p.
- d'ORAZIO A., « *Habitat participatif, perspectives et enjeux* », Le livre blanc de l'habitat participatif, 2011
- PARASOTE B., *Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux. Comment construire collectivement un immeuble en ville,* Yves Michel, 2011, 239 p.

Webographie

- https://adil.dromenet.org
- http://cites-castors.com
- http://cohousing.org
- https://colibris-lemouvement.org
- http://empruntis.com
- https://familistere.com
- http://habitatparticipatif.eu
- https://habitatparticipatif-paris.fr
- http://jurisconsulte.net
- https://legifrance.gouv.fr/
- http://maitrisedusage.eu
- http://passerelleco.info
- http://pret-accession-sociale.com
- https://rahp.fr/
- http://regain-hg.org
- http://rnchp.fr
- https://service-public.fr
- https://villedurable.org

Thèses et mémoires

- DEVAUX C., *L'habitat participatif : de l'émergence d'une initiative habitante à son intégration dans l'action publique*, Thèse, Lab'Urba, Université Paris Est, 2013, 813 p.
- DUVAL C., L*es espaces partagés dans les projets d'habitat groupés. Au cœur de la vie des groupes d'habitat groupé et de leurs membres*, Projet de fin d'études, Polytech Tours, Université François Rabelais, 2012, 97 p.
- GIAUX C., *L'habitat groupé fait pour durer. Essai d'un mode d'emploi*, Travail de fin d'études, Haute école libre de Bruxelles, 2006, 144 p.
- GLOANEC C., *Le développement de l'habitat participatif en France. Quelle place pour les bailleurs sociaux au sein de l'habitat participatif ?*, Université de Bretagne, 2016, 97 p.
- TRIDEAU A., *L'habitat groupé participatif ou comment vivre ensemble, chacun chez soi, une démarche difficile à concrétiser ?,* Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de Rennes, Université Rennes 2, 2014

Rapports, guides, presse, lois et autres documents

- CAUE75, *Espaces partagés. Mutualisation d'espaces et de services dans l'habitat francilien*, Séminaire N°5, janvier 2014
- INSEE focus N°73, *Le parc de logement en France au 1er janvier 2016,* décembre 2016
- INSEE première N°1642, *Un premier enfant à 28,5 ans en 2015 : 4,5 ans plus tard qu'en 1974*, Mars 2017
- Libération, *En Allemagne, à Tübingen, une politique aménagée*, 19 janvier 2014, Article en ligne [consulté le 19 juillet 2017]
- LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
- LOI 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains
- Réseau Hlm pour l'habitat participatif, *La place et le rôle des organismes Hlm dans l'habitat participatif*, Union sociale pour l'Habitat, 2016, 17 p.
- Ouvrage collectif, *Le livre blanc de l'habitat participatif*, 2011, 35 p.
- Schmitz, S, *Le « mode d'habiter » : histoire d'une notion émergente en géographie*, Congrès scientifique : Habiter vers un nouveau concept, Université de Picardie Jules Vernes, Amiens, janvier 2011

Table des illustrations

Graphiques

Graphique 1 Des groupes à la stabilité variable selon leurs périodes de construction et une vacance faible 27
Graphique 2 Détail des statuts juridiques choisis par le répondant..... 33
Graphique 3 Un répondant composé de personnes seules et de familles 38
Graphique 4 Des personnes de tous âges parmi le répondant 38
Graphique 5 Une forte représentation des retraités, cadres et professions intermédiaires . 39
Graphique 6 L'accession libre comme type d'occupation principal..... 41
Graphique 7 Des réunions fréquentes traduisant un fort besoin de dialogue 44
Graphique 8 Des réunions fréquentes indépendamment de l'âge du groupe..... 45
Graphique 9 Un système de recrutement qui privilégie la cooptation..... 47
Graphique 10 Des motivations variées entre partage et durabilité..... 52
Graphique 11 La question des espaces partagés présente tout au long de l'élaboration des projets 60
Graphique 12 Une prise de décision concernant les espaces partagés nécessitant un fort dialogue 62
Graphique 13 Des espaces partagés relevant essentiellement de fonctions secondaires et annexes du quotidien..... 68
Graphique 14 Des motivations principalement axées sur le vivre ensemble et la solidarité 71
Graphique 15 Des espaces partagés occupant d'importantes surfaces particulièrement dans les projets issus de la rénovation en milieu rural 74
Graphique 16 Une minorité de projets disposant d'une charte spécifique aux espaces partagés..... 76
Graphique 17 L'association comme structure juridique privilégiée pour les espaces partagés..... 77
Graphique 18 Des solutions variées pour une répartition des charges au plus près des besoins des groupes 78
Graphique 19 L'organisation d'évènements sortant principalement de l'ordinaire..... 85
Graphique 20 Les espaces partagés comme lieux de rencontres et de sociabilités..... 86
Graphique 21 Les fréquentations des espaces partagés apparaissant comme très régulières sans tenir compte des « grand » et « très grand » projet..... 88
Graphique 22 Des fréquentations plus nuancées en tenant compte de la totalité du répondant..... 89
Graphique 23 Une nette propension envers une accessibilité universelle des espaces partagés..... 90
Graphique 24 Une possibilité de réservation des espaces partagés majoritairement sur demande..... 91
Graphique 25 Des groupes enclins à adapter les espaces partagés à leurs besoins..... 92
Graphique 26 Des transformations variées pour des espaces partagés sujets aux mutations 94
Graphique 27 Des réflexions en cours concernant principalement la modification d'espaces partagés existants..... 96
Graphique 28 Une modalité de prise de décision originale concernant la requalification d'espaces partagés..... 98

Graphique 29 Des modifications ou créations d'espaces partagés motivées par l'évolution des besoins du groupe 100
Graphique 30 La question d'une potentielle disparition des espaces partagés plutôt réfutée 101
Graphique 31 Des groupes peu enclins à privatiser leurs espaces partagés 102
Graphique 32 Des suppressions d'espaces partagés peu nombreuses motivées par l'évolution du groupe et le délaissement 102
Graphique 33 Des transformations variées selon diverses caractéristiques des projets ... 104

Figures

Figure 1 Les trois piliers indispensables de l'habitat participatif 10
Figure 2 Les trois dimensions d'un projet urbain et leurs enjeux 30
Figure 3 La solidarité comme valeur principale portée par les groupes 50
Figure 4 Une variété importante d'espces partagés dans le projet d'habitat participatif Hédina 70

Tableaux

Tableau 1 Une majorité de projets « jeunes » 26
Tableau 2 Une majorité de projets de taille modérée 28
Tableau 3 Les SCI et la copropriété comme choix principaux 33
Tableau 4 Une majorité de projets disposent d'une charte 48
Tableau 5 Trois champs lexicaux pour des termes variés 50
Tableau 6 Des étapes d'élaboration d'une durée moyenne attendue 58
Tableau 7 Des espaces partagés aux fonctions diverses 65
Tableau 8 Une présence de projets majoritairement urbains 73
Tableau 9 Une quasi-unanimité concernant le rôle d'hébergeur d'évènements des espaces partagés 84
Tableau 10 Une possibilité mitigée de limiter l'accès de certains espaces partagés 90
Tableau 11 Une réattribution de fonctions pour les espaces partagés plutôt que leur suppression 93
Tableau 12 Peu de groupes non concernés par l'évolution de leurs espaces partagés actuellement 97

Table des sigles

ADIL : Agence Départementale pour l'Information sur le Logement

ALUR (loi) : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

CSP : Catégorie Socio-Professionnelle

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

MHGA : Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré

MOA : Maîtrise d'Ouvrage

MOE : Maîtrise d'Œuvre

MUE : Maîtrise d'Usage

PAS : Prêt d'Accession Sociale

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PLS : Prêt Locatif Social

PSLA : Prêt Social Location Accession

RAHP : Réseau des Acteurs professionnels de l'Habitat Participatif

RNCHP : Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif

RNHP : Rencontre Nationale de l'Habitat Participatif

SAS : Société par Action Simplifiée

SCCC : Société Civile Coopérative de Construction

SCI : Société Civile Immobilière

SCIA : Société Civile Immobilière d'Attribution

SRU (loi) : Solidarité Renouvellement Urbain

Table des matières

REMERCIEMENTS 1

AVANT-PROPOS 3

SOMMAIRE 4

INTRODUCTION 6

DE L'HABITAT AUX DIFFERENTS MODES D'HABITER 6

L'HABITAT PARTICIPATIF : NOMENCLATURE ET DEFINITIONS 7

LES ESPACES PARTAGÉS DANS L'HABITAT PARTICPATIF : DE QUOI PARLE-T-ON ? 10

LE FONCTIONNEMENT DES ESPACES PARTAGÉS DANS L'HABITAT PARTICIPATIF : UNE QUESTION DE RECHERCHE 13

MÉTHODE 15

LA DÉMARCHE DE TRAVAIL 15

LA COLLECTE D'INFORMATIONS 15

Lectures et journée portes ouvertes 16

Enquête 16

Composition du questionnaire 16

Public Cible 16

Modalités de distribution 17

Analyse du questionnaire 18

Mise en garde 19

L'HABITAT PARTICIPATIF, DE L'UTOPIE À LA RÉALITÉ : RETOUR SUR L'HISTOIRE DU MOUVEMENT ET SUR LA MISE EN ŒUVRE D'UN OBJET DE LA DÉMOCRATIE PARTICIPATIVE 21

1. MISE EN PERSPECTIVE HISTORIQUE DES PROJETS DE L'HABITAT PARTICIPATIF 22

1.1 Les marqueurs historiques d'une innovation sociale 22

a. Entre le XIXème siècle et la reconstruction post seconde guerre mondiale : les prémices d'un mouvement 22

b. Des années 1960 à aujourd'hui : l'ère moderne de l'habitat participatif 23

1.2 Des projets répondants jeunes et de tailles variées disposant d'une certaine stabilité des ménages 25

a. Des projets répondants jeunes, traduisant l'engouement actuel pour le mouvement 25

b. Une stabilité des groupes de projets à nuancer 26

c. Du micro projet au projet géant, un nombre de logements variables selon les projets 27

2. L'AUTOPROMOTION À LA POURSUITE D'UN OBJECTIF DE MIXITÉ SOCIALE TOUJOURS PLUS INTÉGRÉ 29

2.1 Des acteurs engagés et divers statuts juridiques pour la mise en œuvre de l'habitat participatif 29

a. Lorsque maîtrise d'ouvrage se confond avec maîtrise d'usage : les habitants au cœur du projet 29

b. Différents montages juridiques interrogeant la notion de propriété et les nouveautés de la loi ALUR 33

2.2 Vers un objectif de mixité de plus en plus intégré dans l'habitat participatif 37

a. Une diversité tendant à une forme de mixité 37

b. Des statuts d'occupation en mutation discrète 40

3. UNE FORME DE DÉMOCRATIE PARTICIPATIVE AU PLUS PRÈS DES BESOINS ET DES VALEURS DES HABITANTS 43

3.1 La démocratie participative comme fil conducteur idéologique 43

a. Du besoin de participer à la gestion du cadre de vie... 44

b. ...au besoin de l'entretenir et de le préserver 46

3.2 Un socle de valeurs communes comme cadre de vie 48

a. Des valeurs communes... 49

b. ...comme principales motivations à rejoindre l'habitat participatif 52

CONCLUSION DU CHAPITRE I 53

DES FONCTIONS AUX FONCTIONNEMENTS DES ESPACES PARTAGÉS : ENTRE LEUR DÉFINITION ET LEUR GESTION 55

1. CONCEPTION ET DEFINITION DES ESPACES PARTAGÉS DURANT L'ELABORATION DU PROJET 56

1.1 Le phasage d'élaboration d'un projet d'habitat participatif 56
a. ...selon les professionnels du secteur 56
b. ... et selon les projets interrogés 58
1.2 La détermination des espaces partagés comme source de dialogue 60
a. Des balbutiements au choix définitif des espaces partagés 60
b. ... nécessitant un compromis tendant parfois vers un consensus sociocratique 62

2. ESPACES PARTAGÉS : UNE VARIÉTÉ DE POSSIBILITÉS POUR DES ESPACES AU PLUS PRÈS DES ASPIRATIONS DES HABITANTS 64

2.1 Des espaces partagés aux fonctions annexes dans l'habitat mais essentiels pour la vie du groupe 64
a. Création d'une typologie d'espaces partagés 64
b. Des espaces partagés pour des habitants aspirant à vivre ensemble 71
2.2 Des espaces partagés imposants par leur taille 72
a. Des surfaces importantes 72
b. ...mais inégales selon le type de projet et sa localisation 73
2.3 De l'importance de disposer d'outils permettant de gérer les espaces partagés 75
a. Une charte et un statut juridique spécifiques pour fixer le champ des possibles 75
b. Gérer les charges au plus près de la configuration de chaque groupe 77

CONCLUSION DU CHAPITRE II. 80

QUELS USAGES ET QUELLES TRANSFORMATIONS DES ESPACES PARTAGÉS ? 83

1. VERS DES USAGES COLLECTIFS DES ESPACES PARTAGÉS 84

1.1 Des espaces partagés favorisant le déroulement de la vie de voisinage 84
a. Des activités centrées sur la détente et les loisirs 84
b. ...permettant les rencontres et les sociabilités 86
1.2 Des fréquentations régulières pour des espaces partagés pouvant parfois servir qu'un ménage à la fois 87
a. Des fréquentations à nuancer selon la taille des projets 87
b. Une vocation collective dont l'accès peut être limité 90

2. L'ÉVOLUTIVITÉ DES ESPACES PARTAGÉS : UNE QUESTION CONSTANTE D'ADAPTATION AUX BESOINS DES HABITANTS 92
2.1 Des espaces partagés aux multiples transformations 92
a. Une variété de mutations observées 92
b. ... mais aussi désirées 96
c. Vers une adaptation collective et individuelle des espaces partagés 98
2.2 L'adaptation aux besoins des groupes et leurs évolutions comme source de mutations 99
a. Des motivations diverses selon les évolutions observées 99
b. L'évolution des groupes pouvant expliquer les transformations des espaces partagés 103
CONCLUSION DU CHAPITRE III. 108

CONCLUSION 109

Bibliographie 110
Table des illustrations 112
Table des sigles 114
Table des matières 115
Annexes 119
Annexe I : Questionnaire 120
Annexe II : Détail de la répartition du « type de familles », des « personnes par tranches d'âge » et des « personnes en fonction de leur CSP », pour chaque projet interrogé 130
a. Types de ménages par projet 130
b. Personnes par tranche d'âge 131
c. Personnes en fonction de leur CSP 132
Annexe III : Nuage de mots détaillé, dénominations et leurs occurrences (occ.) 133
Annexe IV : Diversité des espaces partagés par projet 134
Annexe V : Construction des graphiques représentant une échelle de jugement de valeur 135
Résumé 137

Annexes

Annexe I : Questionnaire 120

Annexe II : Détail de la répartition du « type de familles », des « personnes par tranches d'âge » et des « personnes en fonction de leur CSP », pour chaque projet interrogé 130

a. Types de ménages par projet 130

b. Personnes par tranche d'âge 131

c. Personnes en fonction de leur CSP 132

Annexe III : Nuage de mots détaillé, dénominations et leurs occurrences (occ.) 133

Annexe IV : Diversité des espaces partagés par projet 134

Annexe V : Construction des graphiques représentant une échelle de jugement de valeur 135

Annexe I : Questionnaire

Bonjour, dans le cadre d'un Mémoire de fin d'études pour un Master en Urbanisme et Aménagement à l'Institut d'Urbanisme d'Aix-en-Provence (IUAR), je réalise une enquête auprès des projets d'habitat participatif aboutis de France. Cette enquête porte plus particulièrement sur la question des espaces partagés et leurs évolutions. Afin d'assurer le meilleur traitement possible de cette enquête je vous prie de bien vouloir répondre à la totalité du questionnaire. Sachez également que le questionnaire est totalement anonyme et que vos données ne seront aucunement transmises à de tierces personnes.

En vous remerciant pour votre aimable collaboration.

I. Signalétique

1. Nom du projet/groupe : _____
2. Code postal : _____
3. Nom de la commune : _____
4. Localisation du projet en milieu : urbain, rural ou périurbain ?
   ☐Urbain ☐Rural ☐Périurbain
5. Date de création du projet
   (Merci d'indiquer uniquement l'année. EX. 1992, 2003) _____
6. Quel est le contexte de création du groupe ?
   ☐Initiative des habitants ☐Réponse à un appel à projet
   ☐Autre, précisez : _____
7. Qui a été le porteur du projet ?
   ☐Groupe d'habitants ☐ Bailleur social ☐ Promoteur ☐Collectivité
   ☐Autre, précisez : _____
8. Quel est la forme architecturale d'habitat retenue pour ce projet d'habitat participatif ?
   ☐Individuel ☐Individuel groupé ☐Collectif ☐Mixte
   ☐Autre, précisez : _____
9. Veuillez indiquer la **surface habitable totale du projet** en m² (dont les espaces partagés):
   (Si vous ne connaissez pas la surface exacte veuillez l'estimer au plus juste)
   _____
10. De quel type de projet s'agit-il ?
    ☐Construction neuve ☐ Rénovation
11. Quel est le nombre de logements total dans le projet ?
    _____

12. Veuillez indiquer le nombre de logements pour chaque catégorie

Locatif social	Accession sociale aidée	Accession libre	Autre

13. Y a-t-il d'autres types de fonctions que celle de l'habitat dans le projet d'habitat participatif ? (Ex, activité économique, etc.)
☐Oui ☐ Non
A) Si Oui, précisez_____
_____

II. Composition du groupe

14. Combien de ménages habitent le projet actuellement ?
_____

15. Combien de ménages du départ (date de livraison) sont encore présents aujourd'hui?
_____

16. Veuillez indiquer le nombre de personne(s) par tranche d'âge :

0-14	15-29	30-44	45-59	60-74	75+

17. Veuillez indiquer le nombre de ménage(s) pour chaque catégorie :

Personnes seules	Familles (couples avec enfant(s))	Familles monoparentales	Couples (sans enfants)	Colocation	Autre

18. Veuillez indiquer le nombre de personne(s) par Catégorie Socioprofessionnelle :

Agriculteurs exploitants	Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Sans activité professionnelle (dont étudiants)

III. Fonctionnement du groupe

19. Quel est le modèle juridique retenu **pour l'ensemble du projet** ?
(Si plusieurs statuts juridiques se juxtaposent, Merci d'indiquer l'ensemble d'entre eux)
☐ SCIA ☐ SCCC ☐ SCCI ☐ SCA ☐ SCI APP ☐ SCI
☐ Indivision ☐ Copropriété ☐ SAS Coopérative ☐ Coopérative d'habitants
☐ Société d'attribution et d'autopromotion ☐ Association
☐ Autre, précisez : _____

20. Le projet est-il associé avec un bailleur social ?
☐ Oui ☐ Non ☐ En partie

21. Disposez-vous d'une charte pour l'ensemble du projet d'habitat participatif ?
☐ Oui ☐ Non

22. Quel est le système de recrutement privilégié d'une nouvelle famille lorsque l'une désire vendre sa part ?
(Merci de n'indiquer qu'une seule réponse)
☐ Réseau d'amis/connaissances/famille des ménages présents
Petite annonce classique ouverte à tous
☐ Pas de nouveau recrutement mais rachat des parts par les ménages présents
☐ Autre, précisez : _____
_____

23. A quelle fréquence le groupe se réunit-t-il pour discuter des évolutions et des décisions à prendre concernant le projet (Réunions, AG,…)?
☐ Une à plusieurs fois par semaine ☐ Une à plusieurs fois par mois
☐ Une à plusieurs fois par trimestre ☐ Une à plusieurs fois par semestre
☐ Une à plusieurs fois par an ☐ Moins d'une fois par an
☐ Sur sollicitation d'un ou plusieurs membres du groupe

24. Le groupe est-il engagé dans un réseau associatif de l'habitat groupé ?
☐ Oui ☐ Non

IV. Démarche du projet

25. Quelles ont été les motivations principales du groupe à se lancer dans le projet
(Vous pouvez cocher autant de réponses que vous le souhaitez)
☐ Economie financière ☐ Adéquation du projet au plus près de vos besoins ☐ Curiosité
☐ Inscription dans un mode de vie plus « durable » ☐ Accession à la propriété facilitée
☐ Vivre ensemble et solidarité ☐ Partage de services et de moyens
☐ Expérience préalable similaire
☐ Autre, précisez _____

26. Pouvez-vous définir les valeurs portées par le groupe pour le projet en trois mots ?
1._____ 2. _____ 3._____

27. Avez-vous recruté un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) extérieur au groupe ?
☐ Oui ☐ Non

28. Avez-vous fait appel à d'autre(s) personne(s) associée(s) durant l'élaboration du projet?
☐ Oui ☐ Non

A) Si Oui, quel était le rôle/les compétences de cette/ces personne(s) (Précisez pour chaque personne s'il y en a plusieurs)? _____
_____
_____
_____

B) Cette/ces personne(s) faisai(en)t-elle(s) partie du groupe ?
☐ Oui ☐ Non

29. Quelle a été la durée totale du projet de la constitution du groupe initial à la livraison ?
(Merci d'indiquer la durée en mois Ex. 4 ans et 5 mois = **53 mois**)
_____Mois

30. De la constitution du groupe à la livraison des travaux : quelles étapes avez-vous suivi et avec quelle temporalité ?
(Merci d'indiquer la durée en mois Ex. 1an et demi = **18 mois**, pour chaque étape suivie. Si vous n'êtes pas concerné par une étape, Merci d'indiquer 0)

ETAPES		**Indiquer le temps en mois**
Constitution du groupe	Recherche de foyers	
	Elaboration de la charte	
Etudes préalables	Choix du modèle juridique	
	Recherche du terrain/bâti	
	Recherche de financements	
Etudes de conception	Définition du programme (études et cahier des charges)	
	Recrutement de l'architecte et/ou travail architectural	
	Engagement des entreprises	
Travaux	Signature du compromis de vente	
	Dépôt de permis de construire	
	Construction/Rénovation	

V. Espaces partagés

1. CARACTERISTIQUES

31. De quels type(s) d'espaces partagés dispose le groupe ?
    (Veuillez cocher tous les types d'espaces concernés)
    ☐ Salle polyvalente/Salle commune ☐Cuisine ☐Cave ☐ Buanderie ☐ Atelier
    ☐Coursives ☐ Salle de jeux dédiée aux enfants et/ou adolescents ☐ Garage à vélo
    ☐Chambre d'amis ☐Jardin ☐Potager ☐Espace de travail ☐Parking
    ☐Autres types d'espaces partagés :
    (Veuillez énumérer tous les autres types d'espaces partagés dont vous disposez et qui ne figurent pas dans la liste ci-dessus)
    1._____ 2. _____ 3._____
    4._____ 5. _____ 6._____
    7._____ 8. _____ 9._____

32. Quelles ont été les motivations à partager ce type d'espaces plutôt que d'autres :
    (Vous pouvez cocher autant de réponses que vous le souhaitez)
    ☐Externalisation de certaines fonctions de l'habitat privé ☐Economies financières
    ☐ Vivre ensemble et solidarité ☐ Economie d'espace ☐Possibilité de travail à domicile
    ☐ Inscription dans un mode de vie plus « durable » ☐Transmission de savoirs
    ☐ Autre, précisez : _____
    _____

33. Veuillez indiquer la surface totale des **espaces partagés** en m² :
    (Si vous ne connaissez pas la surface exacte veuillez l'estimer au plus juste)
    A) Surface habitable (Ex. salle de jeux, chambres d'amis,…) _____m^2
    B) Surface annexe (Ex. jardin, garage,…) _____m^2

2. FONCTIONNEMENT

34. Les espaces partagés disposent-ils d'une structure juridique propre pour gérer leur fonctionnement et leur gestion ?
    ☐ Oui ☐ Non
    A) Si Oui, s'agit-il …?
    ☐ D'une association
    ☐ Autre, précisez : _____

35. Existe-t-il une **charte spécifique** régissant les espaces partagés ?
    ☐ Oui ☐ Non
    A) Si Oui, pourquoi ?_____
    _____

36. Comment sont réparties les charges liées aux espaces partagés :
(Merci de n'indiquer qu'une seule réponse)
☐ Réparties entre chaque foyer en fonction de la **taille du ménage**
☐ Réparties entre chaque foyer en fonction de la **taille du logement**
☐ Réparties entre chaque foyer en fonction de son utilisation des espaces partagés
☐ Prises en charge par l'entité qui gère les espaces partagés (Ex. création d'une association)
☐ Autre, précisez : _____
_____

3. CONCEPTION

37. A quel moment est intervenue pour la première fois la question des espaces partagés ?
((Merci de n'indiquer qu'une seule réponse)
☐ Recherche de foyers ☐ Elaboration de la charte ☐ Choix du modèle juridique
☐ Recherche du terrain/bâti ☐ Recherche de financements
☐ Définition du programme (études et cahier des charges)
☐ Recrutement de l'architecte et/ou travail architectural ☐ Engagement des entreprises
☐ Signature du compromis de vente
☐ Dépôt du permis de construire ☐ Construction/Rénovation ☐ Livraison/Emménagement

38. A quel moment était définitivement arrêtée la définition des espaces partagés ?
(Merci de n'indiquer qu'une seule réponse)
☐ Recherche de foyers ☐ Elaboration de la charte ☐ Choix du modèle juridique
☐ Recherche du terrain/bâti ☐ Recherche de financements
☐ Définition du programme (études et cahier des charges
☐ Recrutement de l'architecte et/ou travail architectural ☐ Engagement des entreprises
☐ Signature du compromis de vente
☐ Dépôt du permis de construire ☐ Construction/Rénovation ☐ Livraison/Emménagement

39. De quelle manière ont été arrêtées définitivement la forme et la fonction des espaces partagés ?
(Merci de sélectionner la réponse correspondant le mieux à la réalité)
☐ Dialogue jusqu'à obtention de l'unanimité
☐ Dialogue et/ou vote pour l'obtention d'une majorité
☐ Suivi de la vision de l'architecte/de l'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO)
☐ Suivi de la vision d'une ou plusieurs personne(s) interne au groupe
☐ Autre, précisez : _____

4. FREQUENTATIONS ET USAGES

40. Veuillez indiquer le nombre de ménage(s) utilisant les espaces partagés en fonction de leur fréquentation :

Très régulièrement	Souvent	Parfois	Rarement	Jamais

41. Disposez-vous d'espaces partagés dont l'usage peut être limité à un ménage à la fois (Ex. chambres d'amis, buanderie, etc.) ?
☐ Oui ☐ Non

A) Si Oui, à quelle fréquence sont-ils accessibles pour chaque ménage?
☐ Chaque jour ☐ Une à plusieurs fois par semaine ☐ Une à plusieurs fois par mois
☐ Une à plusieurs fois par semestre ☐ Une à plusieurs fois par an
☐ Moins d'une fois par an ☐ Sur demande/réservation

42. Par rapport aux espaces privés, les espaces partagés sont-ils les lieux privilégiés du déroulement d'évènements particuliers ?
☐ Oui ☐ Non

A) Si Oui, lesquels ?
☐ Assemblés générales ☐ Réunions ☐ Fêtes ☐ Vides greniers ☐ Ateliers
☐ Autre, précisez : _____
_____

5. EVOLUTIONS

43. Quelle(s) évolution(s) ont connu les espaces partagés présents aujourd'hui dans le projet ?
    - Concernant les espaces créés à postériori de la livraison ET les espaces ayant subi des modifications d'usages ; Veuillez indiquer quel type(s) d'espace(s) il y avait avant la création/modification à cet endroit.
    - Concernant les espaces ayant été supprimés ; Veuillez indiquer quel type(s) d'espace(s) les ont substitués après leur suppression.

    Merci d'indiquer simplement **NC (Non Concerné)** pour les espaces dont le groupe ne dispose pas et n'a jamais disposé
    ET d'indiquer **AM (Aucune Modification)** pour les espaces dont le groupe dispose mais n'ayant subi aucune modification depuis leur livraison.

    Si vous disposez d'autres types d'espaces, vous pouvez les ajouter en bas de la liste.

	Création à postériori de la livraison	Modifications d'usages à postériori de la livraison	Suppression
Salle polyvalente/Salle commune			
Cuisine			
Cave			
Buanderie			
Atelier			
Coursives			
Salle de jeux dédiée aux enfants et/ou adolescents			
Garage à vélo			
Chambre d'amis			
Jardin			
Potager			
Espace de travail			
Parking			
1.			
2.			
3.			

44. Si des espaces partagés ont été **créés et/ou modifiés** à postériori de la livraison : quelles sont les principales raisons pouvant l'expliquer?
    (Vous pouvez cocher autant de réponses que vous le souhaitez)
    ☐ Espaces mal pensés et/ou oubliés durant la conception
    ☐ Evolution des besoins du groupe
    ☐ Espaces délaissés par le groupe (manque d'intérêt ou d'investissement)
    ☐ Non concerné
    ☐ Evolution du groupe et/ou arrivée de personnes avec une vision différente de ces espaces
    ☐ Autre, précisez : _____
    _____

45. Si des espaces partagés ont été **abandonnés** (au profit de la propriété privée) : quelles sont les principales raisons pouvant l'expliquer?
(Vous pouvez cocher autant de réponses que vous le souhaitez)
☐ Espaces mal pensés durant la conception
☐ Espaces délaissés par le groupe (manque d'intérêt ou d'investissement)
☐ Evolution du groupe et/ou arrivée de personnes avec une vision différente de ces espaces
☐ Non concerné
☐ Autre, précisez : _____
_____

46. Concernant la requalification d'espaces partagés (Création, Modification, Suppression), de quelle manière sont prises les décisions ?
(Merci de sélectionner la réponse correspondant le mieux à la réalité)
☐ Dialogue jusqu'à obtention de l'unanimité
☐ Dialogue et/ou vote pour l'obtention d'une majorité
☐ Suivi de la vision d'une ou plusieurs personne(s) interne au groupe
☐ Autre, précisez : _____

47. Existe-t-il actuellement une réflexion en cours sur l'adéquation des espaces partagés aux besoins du groupe ?
☐ Oui ☐ Non

A) Si Oui, cela concerne-t-il :
☐ Un manque ☐ Une modification ☐ Une suppression

6. DEFINITIONS

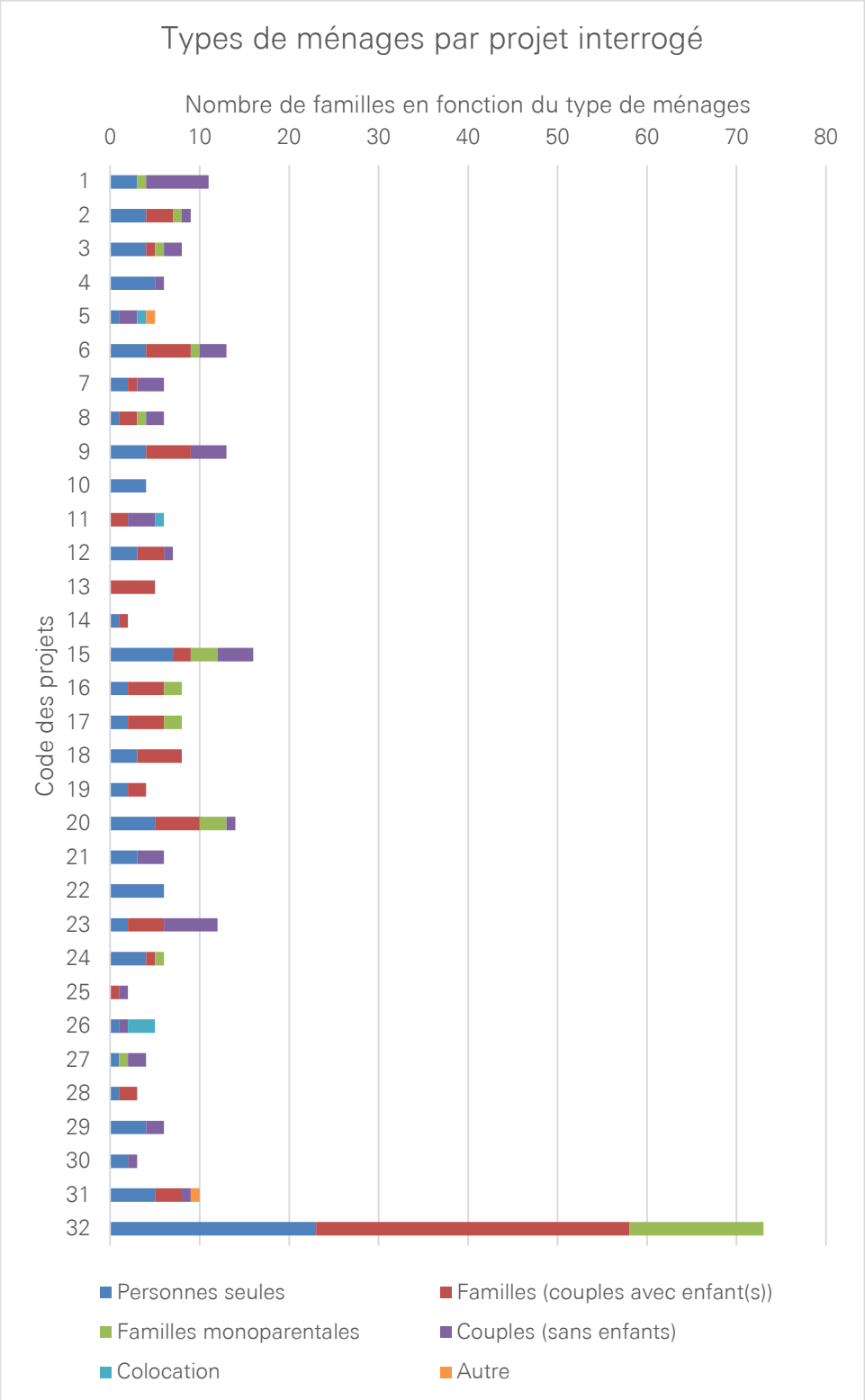
48. Au prisme des valeurs du groupe, à quel point êtes-vous en accord avec ces affirmations : (Veuillez indiquer une seule croix par ligne)

		Tout à fait d'accord	Plutôt d'accord	Plutôt pas d'accord	Pas du tout d'accord	Ne sais pas
A)	Les espaces partagés sont libres d'accès pour tous les membres du groupe et en tout temps					
B)	Les espaces partagés évoluent au rythme des usages et des modes de vie des habitants					
C)	Les espaces partagés sont les lieux privilégiés des sociabilités et des rencontres **des membres du groupe**					
D)	Les espaces partagés sont les lieux privilégiés des sociabilités et des rencontres **avec les personnes extérieures au groupe**					
E)	Les espaces partagés sont une propriété collective inaliénable					
F)	Les espaces partagés sont susceptibles de disparaitre en fonction des désirs et aspirations du groupe					
G)	Il est préférable de trouver une nouvelle fonction à un espace partagé pour qu'il reste accessible à tous plutôt que de le privatiser par sa vente					
H)	Les espaces partagés sont autant des espaces n'appartenant à personne qu'appartenant à tous					
I)	Il ne peut pas exister d'habitat participatif sans espaces partagés					

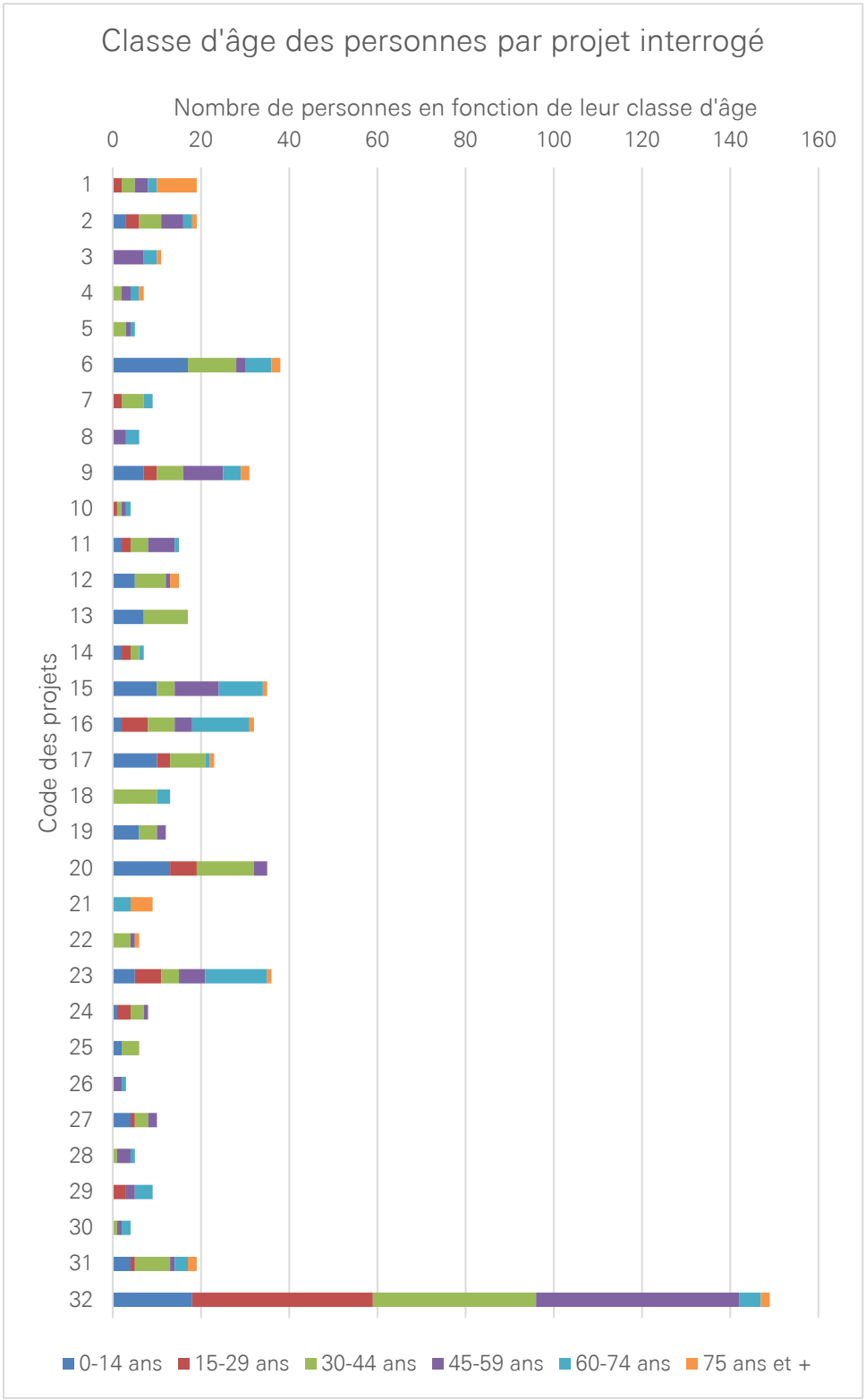
Je vous remercie pour votre temps et votre collaboration.
Si vous souhaitez être contactés suite au rendu de ce travail, merci d'indiquer votre adresse mail (celle-ci sera utilisée uniquement dans ce but) : _____

Annexe II : Détail de la répartition du « type de familles », des « personnes par tranches d'âge » et des « personnes en fonction de leur CSP », pour chaque projet interrogé

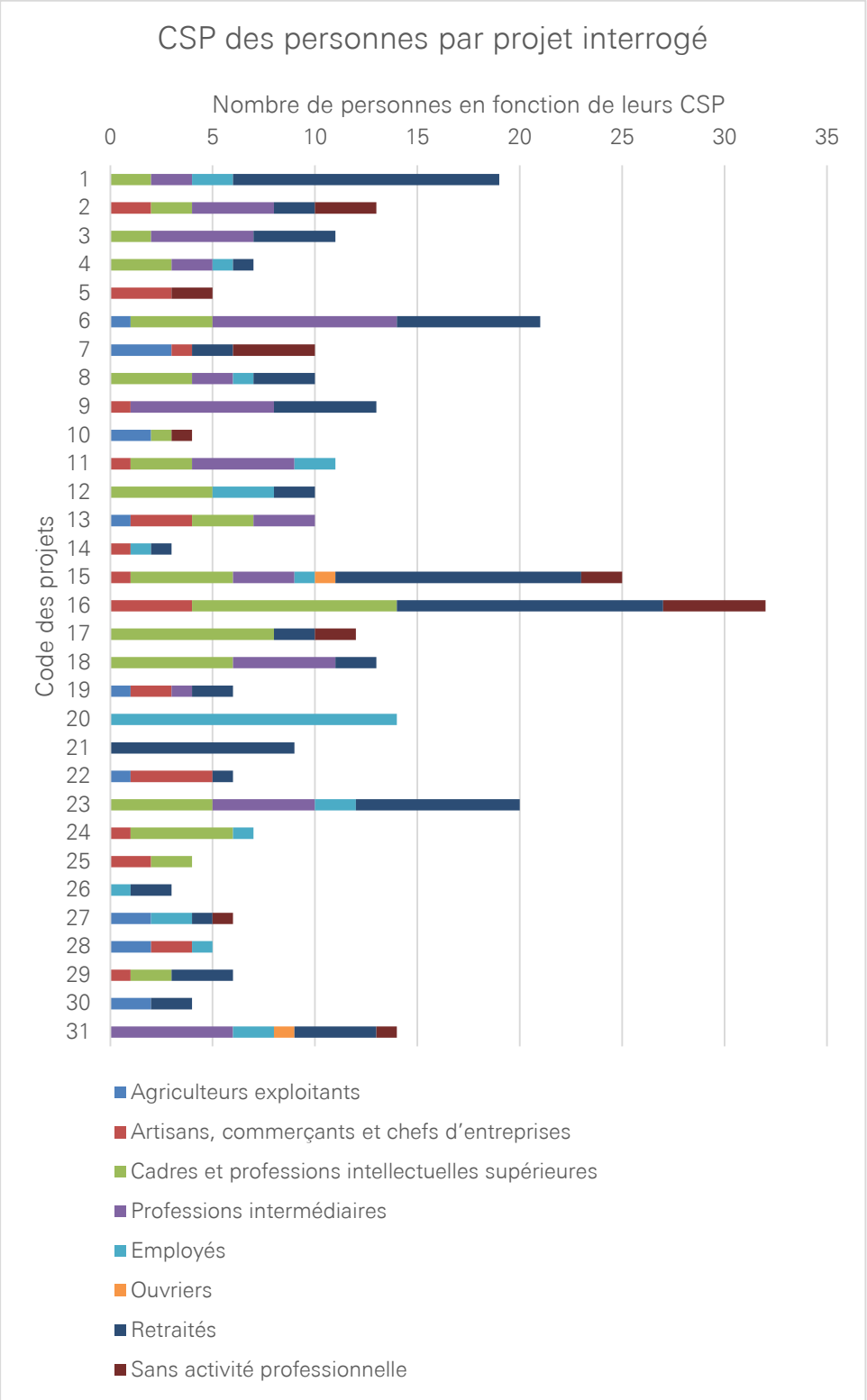
a. Types de ménages par projet



b. Personnes par tranche d'âge



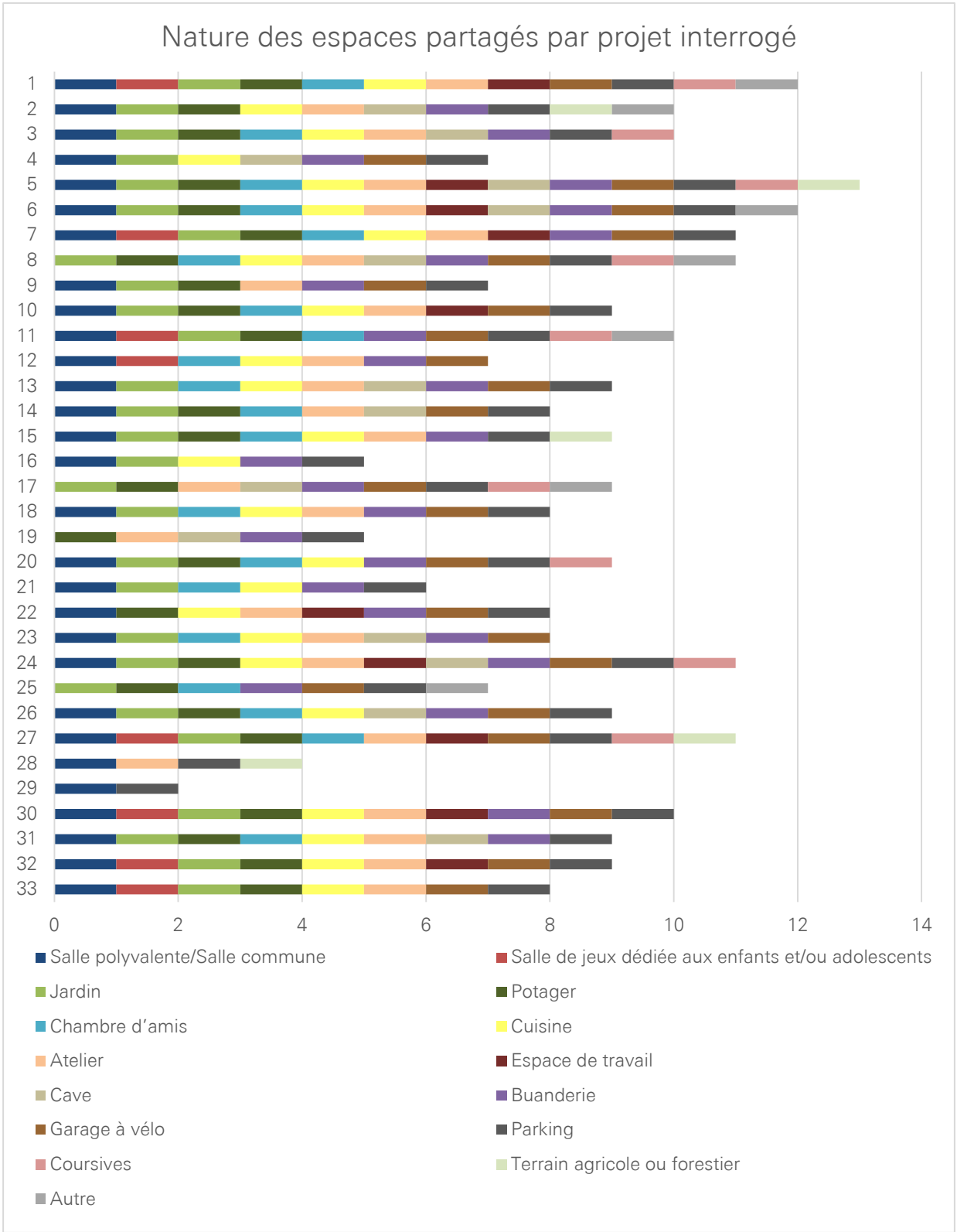
c. Personnes en fonction de leur CSP



Annexe III : Nuage de mots détaillé, dénominations et leurs occurrences (occ.)

Registre de la Mutualité	Occ.	Registre du développement durable	Occ.	Registre de gouvernance et d'économie alternatives	Occ.
Solidarité	17	Ecologie	10	Sobriété	4
Partage	6	Permaculture	2	Simplicité	4
Bienveillance	5	Écoconstruction	1	Gouvernance	2
Convivialité	5	Environnement	1	Autogestion	1
Accueil	3	Respect de la terre	1	Autosuffisance	1
Ouverture	3	Respect des animaux	1	Décroissance	1
Respect	3	Terre	1	Engagement	1
Vivre ensemble	3			Fonctionnement démocratique	1
Échange	2			Humanisme	1
Écoute	2			Liberté	1
Entraide	2			Militantisme	1
Solidarité intergénérationnelle	2			Non spéculation	1
Amour	1			Pouvoir d'achat	1
Aventure à vivre à plusieurs	1				
Bien-vivre ensemble	1				
Bon voisinage	1				
Égalité	1				
Ensemble	1				
Être	1				
Mutualisation	1				
Prendre soin de l'humain	1				
Projets communs	1				
Proximité	1				
Tolérance	1				
Transmission	1				
Respect des habitants	1				
Respect des habitants	1				

Annexe IV : Diversité des espaces partagés par projet



Annexe V : Construction des graphiques représentant une échelle de jugement de valeur

Les graphiques construits à partir des réponses collectées à la question N°48 du questionnaire reposent sur une échelle de jugement inspirée de l'échelle de Likert, par laquelle la personne interrogée exprime son degré d'accord avec une affirmation. Il s'agit des graphiques N° 20, 23, 25, 30 et 31 identifiables grâce à un même code couleur.

Chaque affirmation était dotée de cinq possibilités allant de l'accord absolu au désaccord absolu avec l'affirmation proposée, soit : « tout à fait d'accord », « plutôt d'accord », « plutôt pas d'accord », « pas du tout d'accord » et « ne sait pas ».

Le fait de proposer quatre possibilités tendant toutes soit vers l' « accord », soit vers le « désaccord » permet de distinguer une tendance sans possibilité d'indifférence ou de neutralité, ce qui pourrait arriver s'il était proposé un échelon médian entre les quatre possibilités principales. Il s'agit donc d'un parti pris.

Néanmoins, cette échelle permet de recueillir l'avis d'une seule personne. De fait, il a été demandé aux différents référents des projets de répondre à cette question « au prisme des valeurs du groupe ». Néanmoins, pour les personnes ne sachant pas ou ne souhaitant pas émettre d'avis au nom du groupe, il était possible d'indiquer « ne sait pas » en plus des quatre autres possibilités.

Résumé

Quelle place pour les espaces partagés dans l'habitat participatif une fois les projets livrés ? Agissent-ils comme des catalyseurs des sociabilités des groupes et sont-ils évolutifs ?

Ce sont ces questions qui guident cette étude. Celle-ci a été réalisée notamment grâce à la réalisation d'une enquête menée auprès de trente-trois groupes d'habitat participatif aboutis de France.

Les résultats indiquent que les espaces partagés sont le lieu de vie et des convivialités de la vie de voisinage. Ils sont la matérialisation spatiale des liens de solidarité et de partage que peuvent entretenir les habitants de l'habitat participatif. Ces derniers ont d'ailleurs la possibilité de les créer à leur guise, selon leurs envies et leurs inspirations. De la même manière, ils peuvent les transformer en fonction de leurs aspirations et ainsi les modifier, ou en créer de nouveaux mais plus rarement les supprimer.

Mot clés : habitat participatif, espaces partagés, vivre ensemble, évolutions, groupe, enquête