

Rapport

Habitat participatif : quels leviers pour les collectivités ?

Retour d'expériences

Mars 2016

Rapport établi par : Noémie SIMAND

Vu et vérifié par M. Olivier BACHELARD
Responsable de l'unité AVEQ
Chef du PCI EcoQuartier

Date	Version	Commentaires
Mars 2015	V1	Noémie Simand – demande de compléments
17/02/2016	VF	Compléments Marie-Aude- Corbillé
30/03/2016	VF-2	Olivier Bachelard – suite à relecture
19/04/2016	VF-3	Marie-Aude Corbillé - modifications
26/04/2016	VF-4	Olivier Bachelard – dernières modifs

Récapitulatif de l'affaire

Client : Guillaume BAILEY
DHUP / AD4

Objet de l'étude : Habitat participatif : quels leviers pour les collectivités ? - Retour d'expériences

Résumé de la commande : Dans quelle mesure les collectivités locales accompagnent, facilitent, favorisent de manière plus ou moins active le développement de l'habitat participatif ? Quelles sont leurs modalités d'intervention ? Quel est le lien avec les politiques publiques locales, de l'habitat mais aussi avec les documents d'urbanisme ?
Trois Directions Territoriales du Cerema (Centre Est, Ouest et Sud Ouest) se sont positionnées pour analyser 7 projets dans 6 collectivités :

- l'agglomération nantaise et plus particulièrement le projet d'habitat participatif des « Petits Moulins » à Rezé ;
- le Pays et l'agglomération de Brest et plus particulièrement deux projets d'habitat participatif, « Ecocum » à Loperhet et « Ekoumène » à Brest.
- la ville de Grenoble et le projet « La Salière »
- la commune de Beaumont en Ardèche, et le projet « Les bogues du Blat »
- la ville de Bègles et l'agglomération de Bordeaux, et le projet « les Boboyakas »
- la ville de Balma et le projet Vidailhan (agglomération toulousaine)

Référence dossier : Affaire C14LP0046-01

Offre : Devis N°C14LP0046-01 et proposition technique et financière envoyés le 19 avril 2016

Accord client :

Communicabilité : Libre (avec acceptation préalable du commanditaire dans le contrat)
 Contrôlée (communiquée uniquement avec l'autorisation du commanditaire à posteriori)
 Confidentielle (non référencée dans IsaWeb)

Chargé d'affaire : Noémie SIMAND –Département Construction Aménagement Projet –
Tél. +33 (0)4 74 27 51 51 / Fax +33 (0)4 74 27 52 52
Courriel : noemie.simand@cerema.fr

Constitution de l'équipe : Marie-Aude Corbille (DterCE), Nathalie Racineux (Dter O), Juliette Maître (Dter O), Sandra Chardon (DterSO)

Mots Clés : Habitat Participatif Groupé Coopératif EcoQuartier

ISRN :

Liste des destinataires

Contact	Adresse	Nombre - Type
Guillaume BAILEY	DHUP / AD4	3ex papier 1 fichier (mail)
Bruno BESSIS	Idem (suite à départ Guillaume BAILEY)	

Conclusion – Résumé

Les groupes d'habitants pionniers des opérations d'habitat participatif se heurtent encore à de nombreux obstacles et ne trouvent pas forcément le soutien espéré auprès des collectivités.

La réticence des collectivités à aider ce type de démarche provient le plus souvent de la notion d'intérêt général et du coût élevé de ces opérations : pourquoi aider une initiative privée ? Pourtant, de nombreux arguments peuvent être avancés sur les bénéfices de telles démarches : un habitat plus exigeant, notamment sur le plan écologique, une meilleure appropriation des logements (réalisation de logements « sur-mesure »), une envie de ces groupes de s'impliquer dans leur quartier, des liens forts créés entre membres du groupe, permettant d'espérer des liens sociaux riches et durables, un refus, parfois, du système spéculatif...

Les opérations d'aménagement de quartiers de ville, tels que ceux réalisés en procédure ZAC, avec production de logements privés, bénéficient aussi de financement public via la participation des collectivités au bilan de ZAC. L'intérêt public et l'intérêt privé de ces groupes peuvent trouver des convergences encore plus fortes lorsque les collectivités deviennent facilitatrices : des simples échanges autour des valeurs du projet et des attentes de la commune, jusqu'à des exigences de contreparties (mixité sociale, dispositifs antispéculation, performances écologiques), voire la possibilité d'impulser un type de projets via des appels à projets (choix de favoriser tel ou tel statut, tel niveau de ressources...).

Un certain nombre de collectivités mobilisent aujourd'hui l'habitat participatif dans leur projet d'écoquartier. Ainsi, un nombre croissant de projets d'écoquartier intègre ces opérations, en leur réservant une parcelle dédiée. Pour autant, il semble que ce soit là plus une manière de lever l'obstacle majeur de l'accès au foncier (les écoquartiers sont le plus souvent des ZAC, procédures permettant de créer du foncier public), qu'une volonté de faire la ville autrement, comme on peut le voir par exemple à Fribourg ou Tübingen.

Si la situation en France est loin d'être aussi florissante pour l'habitat participatif, lequel reste à ce jour encore expérimental, il semble toutefois qu'une diffusion s'opère : professionnalisation des accompagnateurs, volonté de certains maîtres d'œuvre de se spécialiser dans ce type d'opérations, voire création de sociétés de promotion spécialisées... Au risque d'être dévoyé, l'habitat participatif impacte aujourd'hui les autres filières de construction (promotion privée, promotion sociale) et pourrait conduire à revoir les manières de produire la ville, notamment en réhabilitation.

L'Isle d'Abeau, le

M. Olivier BACHELARD
Responsable de l'unité AVEQ
Chef du PCI EcoQuartier

Sommaire

Introduction et méthode	7
1 - Les grandes caractéristiques et idées-forces ressorties des opérations étudiées.....	9
1.1 - L'initiative du projet	11
1.2 - La taille des opérations	11
1.3 - Des projets sociaux, architecturaux et écologiques	12
1.4 - La vie des opérations	18
1.5 - Le coût des projets	20
1.6 - La part de l'auto-construction	21
1.7 - Le montage juridique et financier : reflet des valeurs du groupe	22
2 - Quelles postures des collectivités face à l'Habitat Participatif (HP), et à des groupes constitués qui les sollicitent ?.....	23
2.1 - Aider les groupes à trouver un terrain (vente minorée ou non, portage foncier)	24
2.2 - Faciliter les démarches au regard du règlement d'urbanisme	27
2.3 - Assurer un accompagnement méthodologique	28
3 - Quelles initiatives propres de Communes en terme d'Habitat Participatif (limites et questionnements) ?.....	29
3.1 - Les projets montés et initiés par des collectivités : des expérimentations	30
3.2 - Des projets pilotés par des opérateurs spécialisés dans l'auto-promotion, choisis par les collectivités	32
4 - Conclusion : l'Habitat Participatif et la ville durable.....	33
4.1 - Quelques enseignements	33
4.2 - Que peuvent apporter ces initiatives d'habitat participatif à la ville durable ?	35
Annexes.....	38
Annexe A - Fiches signalétiques des opérations	38
Annexe B - Bibliographie	44

Introduction et méthode

En France, l'habitat participatif connaît depuis une dizaine d'années un nouvel essor. Le recensement des projets d'habitat groupé montre bien cette effervescence, avec une multitude de projets parfois sur un même territoire politique : plus de 400 projets ont ainsi été identifiés en 2013¹. Ces projets sont de natures diverses, aussi bien en termes d'initiative, de montage, de partenariats, de valeurs... Ils nécessitent de nombreuses compétences et se heurtent à un certain nombre d'obstacles notamment fonciers, juridiques et financiers mais aussi liés au fonctionnement même des groupes d'habitants qui font ce choix.

Cette effervescence d'initiatives, s'accompagnant de l'émergence de nombreuses associations de soutien aux projets, tend aujourd'hui à se structurer, suite notamment aux premières rencontres nationales de l'habitat participatif de Strasbourg (novembre 2010), ayant suscité dans la foulée la création d'un Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif² et d'un Réseau national des professionnels de l'Habitat participatif. Enfin, en 2014, l'adoption de la loi ALUR³ apporte une première reconnaissance de l'utilité publique de l'habitat participatif et crée 2 nouveaux statuts juridiques : la Coopérative d'habitants et la Société d'Attribution et d'Autopromotion.

Pourtant, les collectivités locales ne savent pas toujours comment se positionner vis-à-vis de ces initiatives habitantes. Nombreuses sont les collectivités qui ont été sollicitées par des groupes qui recherchent un terrain pour développer leur projet. Les réponses à ces besoins sont variées : entre le refus d'intervention, l'aide ponctuelle ou encore la mise en place de politiques d'accompagnement assez structurées. Beaucoup d'élus se questionnent : les collectivités sont-elles légitimes à aider ce type de projets ? Quel intérêt représentent ces opérations pour le territoire ?

Dans le cadre de l'appel à projets national sur les écoquartiers, **une première étude a été réalisée en 2013 pour la DGALN par la Direction Territoriale Centre-Est du CEREMA (ex- CETE de Lyon) sur l'habitat participatif (« L'habitat participatif : une solution pour le logement abordable ? ») qui a porté le regard sur les différents montages opérationnels et financiers** au travers de l'analyse de deux projets d'habitat participatif. L'étude a montré que ce type d'opérations permettait de développer des logements mieux adaptés aux besoins de leurs occupants et pouvait constituer un levier pour produire des logements moins coûteux.

Dans le prolongement de ce travail, la DGALN a souhaité que le Cerema poursuive l'investigation avec de nouveaux projets d'habitat participatif illustrant différents contextes territoriaux et montages et que l'on privilégie **l'analyse du positionnement des collectivités locales**. Dans quelle mesure elles accompagnent, facilitent, favorisent de manière plus ou moins active le développement de l'habitat participatif ? Quelles sont leurs modalités d'intervention ? Quel est le lien avec les politiques publiques locales, de l'habitat mais aussi avec les documents d'urbanisme ?

Ainsi, trois Directions Territoriales du Cerema (Centre Est, Ouest et Sud Ouest) se sont positionnées pour réaliser cette étude, laquelle porte sur 7 projets et 6 collectivités (L'agglomération nantaise, dont Rezé, le Pays et l'agglomération de Brest, avec Loperhet et Brest, la ville de Grenoble, la commune de Beaumont en Ardèche, la ville de Bègles et l'agglomération de Bordeaux, et la ville de Balma (agglomération toulousaine).

Ces opérations sont de natures diverses et ne s'apparentent pas toutes à la définition de l'habitat participatif telle qu'elle figure dans la loi ALUR, et est retranscrite dans le code de la construction et de l'habitation : « Art. L. 200-1.-L'habitat participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis. ». Par ailleurs, l'article L200-3 précise qu'**une opération d'habitat participatif doit appartenir majoritairement à des personnes privées** (en cas d'association avec une personne morale, celle-ci ne doit pas détenir plus de 30 % du

1 recensement non exhaustif d'Émilie Cariou

2 Ce réseau a été créé afin de réunir les collectivités (communes, intercommunalités, régions...), souvent sollicitées par des initiatives citoyennes en la matière, et souhaitant mutualiser leurs expériences sur le sujet.

3 Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR)

capital social ou des droits de vote).

En effet, **parmi les 7 opérations choisies, 2 ne s'apparentent pas tout à fait à cette définition :**

- « Les bogues du Blat » à Beaumont, opération portée par la commune, financée en logement social, pour lequel les habitants n'ont été sollicités qu'après le choix de la maîtrise d'œuvre,
- le projet Callisto à Balma, initié par une association et un organisme HLM.

Ainsi, les projets d'habitat participatif analysés répondent à une définition volontairement large, afin d'embrasser un panel varié d'opérations ayant été construites grâce au concours de leurs futurs habitants. Ainsi, dans le prolongement de l'étude précédente, nous avons considéré que **l'habitat participatif pouvait être réalisé :**

- **en VEFA**, avec une initiative prise par un promoteur, et une participation des futurs acquéreurs sur certains éléments du projet (choix des équipements et locaux mutualisés, choix des matériaux...)
- **en Contrat de Promotion Immobilière (CPI)**, passé entre un groupe d'habitants et un promoteur pour l'élaboration et la mise en œuvre d'un projet.
- **en délégation de maîtrise d'ouvrage** : un groupe d'habitants conçoit le projet (via un architecte) puis demande à un professionnel de le réaliser (passation des marchés, suivi des entreprises...)
- **en auto-promotion** : le groupe d'habitants ne fait pas appel à un promoteur et assume donc l'entière responsabilité du projet, de sa conception à sa mise en œuvre.

Il sera ainsi intéressant de montrer en quoi l'origine du projet, la façon dont il a été suscité, conduit à obtenir des résultats (architecturaux, sociaux, environnementaux...) différents.

Il nous semblait **intéressant aussi que les projets choisis présentent une diversité en termes :**

- de **positionnement de la collectivité**,
- de **contexte** (rural, urbain, projet d'ensemble ou ponctuel, inscription dans une démarche d'écoquartier...),
- d'**avancement** : analyser si possible des opérations livrées, habitées, afin d'explorer la question de la vie quotidienne des habitants dans ces logements, les changements de pratiques, le profil des occupants, les règles de vie communes dans les espaces mutualisés, la question de l'appropriation mais aussi l'impact de ces projets sur le territoire... ,
- de **montage** : auto-promotion, logements sociaux, VEFA...

Des entretiens avec les principaux acteurs de ces opérations (habitants, collectivité, maîtrise d'œuvre, assistance à maîtrise d'ouvrage, ...) et des visites de terrain ont été effectuées. L'analyse de ces opérations a été enrichie par des études précédemment réalisées par le CEREMA ou par le PUCA (voir bibliographie en annexe).

Cette étude n'a pas pour ambition l'exhaustivité des cas de figure, ni de constituer un guide. Elle vise simplement à apporter aux collectivités un retour d'expériences et une réflexion sur l'intérêt de ce type de projets pour les territoires et les politiques publiques.

Les apports de la loi ALUR

La loi ALUR crée deux structures juridiques : la Coopérative d'habitants et la Société d'Attribution et d'Autopromotion, définies comme deux types de Sociétés d'Habitat Participatif. Ces deux statuts spécifiques n'ont pas vocation à remplacer les outils existants, mais plutôt à apporter de nouvelles solutions aux groupes d'habitants pour leur permettre de mener à bien leurs projets. Les personnes regroupées dans un projet d'habitat participatif ont la qualité d'associés et acquièrent donc au préalable des parts sociales de ces sociétés. Une charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble doit être adoptée par l'assemblée générale des associés (et signée par tout nouvel entrant dans les lieux).

Pour ces deux types de société, la loi prévoit la possibilité d'admettre comme associés des personnes morales et notamment des organismes de logement social (dans la limite de 30% du capital social ou des droits de vote). Enfin, la loi a prévu des garde-fous afin d'éviter les montages immobiliers hasardeux : la limitation de la

responsabilité des associés (Art. L. 200-5 « Les associés des sociétés régies par le présent titre et constituées sous la forme de société civile ne répondent des dettes sociales à l'égard des tiers qu'à concurrence de leurs apports ») et une garantie d'achèvement obligatoire (Art. L. 200-9 « Chaque société doit également justifier, avant tout commencement de travaux de construction, d'une garantie permettant de disposer des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble, dont la nature et les modalités sont définies par décret en Conseil d'État »). Ce principe de la garantie d'achèvement obligatoire soulève toutefois des questions qui restent à régler dans le cadre de la rédaction des décrets d'application de la loi.

Les Coopératives d'habitants se caractérisent par une propriété collective. Les coopérateurs ont donc un double statut, celui de locataire (versement d'une redevance mensuelle) et celui d'associé de la société coopérative. Le financement du projet est porté par la société qui lève des fonds par un emprunt collectif (environ 80% du coût du projet) et par les apports des coopérateurs qui correspondent au capital. Ce statut ouvre la possibilité de « souscrire des parts sociales en industrie », correspondant à un apport-travail, au même titre que des apports financiers ou en nature. La loi intègre un principe de non-spéculation : le prix maximal de cession des parts sociales des sociétés coopératives ne peut être majoré au-delà de l'évolution de l'indice de référence des loyers. Les sociétés d'attribution et d'auto-promotion offrent le choix entre un statut de propriétaire ou une attribution en jouissance (propriété collective). Ce choix doit être intégré aux statuts dès la constitution de la société. Les sociétés d'auto-promotion peuvent se porter caution hypothécaire pour les emprunts individuels des associés ou cessionnaires.

1 - Les grandes caractéristiques et idées-forces ressorties des opérations étudiées

Cette étude porte sur 7 projets développés dans 6 communes, choisis dans l'objectif de disposer d'un panel varié d'opérations présentant un caractère participatif plus ou moins marqué :

- l'agglomération nantaise et plus particulièrement le projet d'habitat participatif des Petits Moulins à Rezé ;
- le Pays et l'agglomération de Brest et plus particulièrement deux projets d'habitat participatif, « ECOCUM » à Loperhet et « Ekoumène » à Brest.
- la ville de Grenoble et le projet « La Salière »
- la commune de Beaumont en Ardèche, et le projet « Les bogues du Blat »
- la ville de Bègles et l'agglomération de Bordeaux, et le projet « les Boboyakas »
- la ville de Balma (agglomération de Toulouse) et le projet Calisto au sein de l'écoquartier Vidailhan

Pour les fiches signalétiques détaillées de chacun des projets étudiés, se reporter en Annexe A.

Projets étudiés

Projets / Contexte	A l'initiative du projet / Durée du projet	Nbre logements	Choix montage / choix du statut	Innovation archi/ Formes urbaines	Choix écologiques	Projet social	Espaces communs	Auto construction
Les Petits Moulins à Rezé PERI URBAIN	Habitants avec compétences internes en architecture 6 ans (2005-2011)	6 + 6 logts locatifs sociaux, en partenariat avec un organisme HLM (ce sont 2 opérations distinctes)	Auto-promotion SCIA puis copropriété	Maisons mitoyennes Architecte commun avec l'opération de logements sociaux Densité : 31 logts/Ha	BBC (conception 2009-2010) Matériaux écologiques Chaufferie Bois (commun LS) Toiture photovoltaïque	Ecologie Logique coopérative Vivre ensemble (souci essaimage)	Jardin, salle commune, garage, atelier de bricolage, buanderie, chambre d'amis, cave Achats communs (voiture, trampoline)	Jusqu'à 50% sur les parties privées + locaux communs
Ekoumène à Brest	Habitants 9 ans (2006-	6 Collectif R+3	Auto-promotion SCI +	Architecture contemporain en rupture avec	Passif Matériaux naturels	Anti-spéculation Logique collective	2 buanderies Paliers Jardin	Oui, pour le 2nd œuvre pour des

Projets / Contexte	A l'initiative du projet / Durée du projet	Nbre logements	Choix montage / choix du statut	Innovation archi/ Formes urbaines	Choix écologiques	Projet social	Espaces communs	Auto construction
URBAIN	2015)		association (propriété collective)	le contexte urbain pavillonnaire Densité : 103 logts/Ha	Construction bois	Logique urbaine (densité) Ecologie Militantisme (essaimage)	Salle commune en projet	raisons financières
Ecocum à Loperhet RURAL	Habitants, en lien avec ADESS + de 6 ans (2007-2013...)	6 (9 prévus) + 6 logements sociaux Partenariat HLM (2 opérations différentes, mais choix communs)	Auto-promotion SCI + copropriété horizontale + SCI pour la maison commune + association pour la gestion espaces communs	Maisons dont quelques mitoyennes Densité :15 logts/Ha	BBC/passif, solaire thermique, matériaux naturels, bioclimatisme, toilettes sèches, Phytoépuration	Coopératif Démocratique Militants	Intentions (maison commune avec buanderie, jardin, animaux)	De 0 à 100% (souhaité)
La Salière à Grenoble URBAIN	Rencontre entre un groupe d'habitants et la collectivité 8 ans (2002-2010)	4 (collectif R+2-R+3)	Auto-promotion Copropriété (avantages ANRU TVA 5,5%) Choix du statut pour bénéficier du crédit d'impôt	Architecture contemporaine en rupture avec le contexte Quadruple exposition Duplex 67 logts/Ha	BBC (2005), chaudière bois Récupération eaux pluviales Matériaux écologiques ECS solaire Construction bois	Vivre ensemble (conflit accepté) Ecologie	Jardin Solarium Salle commune Studio Atelier bricolage Préau	Non, sauf sur les aménagements extérieurs
Les Bogues du Blat à Beaumont (07) RURAL	Collectivité : appel à volontaires 4 ans et + (2005/2008-2010-2012)	4 construits (8 prévus)	Logement social (communal) avec possibilité d'accession	3 maisons avec architecture contemporaine atypique (pilotis) 8 logts/Ha	Toilettes sèches, matériaux écologiques, cuves récupération d'eau pluviale	Projet social "léger" Motivations des habitants diverses : vivre ensemble, écologie Motivations de la collectivité : logement abordable, vivre ensemble en milieu rural, participation des habitants	Jardins, entretien de la châtaigneraie En projet : maison commune, poulailler	isolation intérieure des étages supérieurs
Les Boboyakas à Bègles URBAIN	Habitants 2007-... (recherche de terrain)	19 logements	Coopérative d'habitat sans accession à la propriété Idée d'une co-maitrise d'ouvrage avec un bailleur	Collectif 53 logts/Ha	Rejet du BBC	Vivre et vieillir ensemble Idée de créer un centre de ressource sur le vieillissement	385 m ² envisagés : 3 studios, salle associative, cuisine, salle à manger, bibliothèque, atelier, bureau, salle de sports... + maison d'assistance maternelle	non
Callisto (écoquartier Vidailhan) à Balma URBAIN	AERA + promoteur Appel à volontaires 4 ans (2012-fin 2015)	32 logements	PSLA et SCIAPP avec organisme HLM Copropriété	5 bâtiments en collectifs Innovation faible 106 logts/Ha	Photovoltaïque récupération eau pluviale (en réponse aux prescriptions de la ZAC)		Toit terrasse Salle polyvalente Buanderie pour certains	non

1.1 - L'initiative du projet

Qui est à l'initiative de tels projets ? Les projets étudiés traduisent **une grande diversité d'initiateurs**. C'est ainsi qu'une gradation peut être observée entre :

- des opérations initiées et portées par des groupes d'habitants, sans aide de la collectivité (Ekoumene à Brest) ou avec une aide de la collectivité plus ou moins forte (Les petits Moulins à Rezé, Ecocum à Loperhet),
- des opérations nées de la rencontre d'initiatives habitante et municipale (La Salière à Grenoble),
- des opérations initiées par des associations en partenariat avec une collectivité (Callisto à Balma) voire initiées et portées par des collectivités (Les Bogues du Blat à Beaumont).

Quelles différences l'initiative du projet induit-elle en termes d'effets urbain, social, environnemental ?

Il apparaît que **l'initiative du projet semble tenir un rôle très important dans le résultat obtenu**, aussi bien en termes de qualités architecturales et écologiques, qu'en termes de projet collectif (innovations sociales) et de dynamique collective créée. Parmi les opérations étudiées, les opérations à l'initiative d'habitants, se constituant en groupe, et montant leur projet tout en ayant traversé des épreuves collectives, apparaissent plus innovantes que les opérations portées par des acteurs publics (collectivité ou bailleur social).

La question se pose sur ce que l'on appelle "habitat participatif". Notre définition initiale se voulait volontairement large, afin d'embrasser un panel étendu d'opérations ayant été construites grâce au concours de leurs futurs habitants. Or, on voit bien qu'**il est nécessaire de distinguer les opérations relevant de l'initiative habitants de celle relevant d'une initiative publique avec un recrutement des habitants à un moment donné du processus de projet** : *dans ce cas, il s'agit plus d'une amélioration des « modes de faire » du logement social ou de la promotion immobilière, dans un contexte où la participation des habitants se généralise, que d'un véritable bouleversement des modes de production de l'habitat.*

En effet, l'intervention d'un bailleur public, s'il peut être facilitant dans une démarche (accès au foncier, rentabilité financière, assurances...), peut également être limitateur dans l'innovation architecturale et écologique : espaces communs moins importants, normes environnementales et techniques à respecter... Par exemple, la volonté d'un système d'assainissement autonome, avec des toilettes sèches, n'est pas compatible avec l'intervention d'un promoteur social.

Pour le projet Ecocum à Loperhet : en contrepartie du portage foncier, la commune a demandé la réalisation de 6 logements sociaux sur le terrain dédié au projet d'habitat participatif en proposant un opérateur HLM, Aiguillon Construction. La configuration du foncier n'a pas facilité une approche globale et il n'a ainsi pas été possible de « mixer » les parcelles entre les statuts location et accession, bien que le groupe Ecocum le souhaitait. Le principe de l'auto-construction retenu était également un problème pour le bailleur tout comme le choix de toilettes sèches perçues comme difficile à gérer (avec un risque d'insalubrité).

1.2 - La taille des opérations

Notre échantillon comporte majoritairement des petites opérations, entre 5 et 8 logements. Parmi les 7 opérations, 2 se sont réalisées en partenariat avec un organisme HLM, du fait d'une servitude de logement social affectée au terrain que la collectivité leur proposait (Rezé et Loperhet).

L'opération Callisto est la plus importante, avec 32 logements. Elle est portée par une SA HLM, et se développe sur un terrain situé en ZAC, vendu au prix du marché. De ce fait, la question de la **rentabilité** liée à la **taille des lots en ZAC**, souvent assez standardisée, **exige la construction d'un nombre minimum de logements**. Cela a été également le cas pour l'opération du Village Vertical à Villeurbanne : le groupe de coopérateurs a dû s'adosser à un organisme HLM pour pouvoir accéder au terrain calibré pour une opération de 30 à 40 logements minimum.

La taille des opérations est également dépendante de la question de la **gestion de groupe**. En effet, un groupe trop grand est difficile à gérer. Ainsi, un membre du groupe du Village Vertical à Villeurbanne, estime que 12 personnes est un optimum.

1.3 - Des projets sociaux, architecturaux et écologiques

Les projets, dans leur forme architecturale et urbaine, et leurs caractéristiques écologiques, sont **le reflet des valeurs du groupe qui les ont initiés**. Ces valeurs sont parfois retranscrites au sein d'une charte, permettant de faire perdurer l'état d'esprit d'initial dans le temps. Sur les opérations étudiées, **tous les projets affichent des ambitions très fortes** sur l'ensemble des piliers du développement durable :

- **la gouvernance**, avec la volonté que chaque futur habitant puisse s'exprimer, indépendamment de la surface occupée (et de l'argent investi), avec la recherche de consensus dans la prise de décision...
- **l'aspect économique et social**, avec la mutualisation d'espaces (jardin, buanderie, atelier, chambre d'amis...), avec parfois la volonté d'ouverture vers l'extérieur (locaux associatifs), ou pour certains, le refus de la propriété et de la spéculation immobilière,
- **l'aspect environnemental**, avec des réflexions très poussées sur l'impact environnemental des matériaux utilisés, les performances énergétiques (isolation, production d'énergie renouvelable), la gestion de l'eau (toilettes sèches, phytoépuration...), une localisation en milieu urbain et la recherche de densité pour quelques opérations...

Dans les faits, et sur l'échantillon étudié, on constate que **les projets d'auto-promotion, initiés parfois par des personnes issues d'associations, sont les plus innovants sur les plans sociaux et environnementaux**. Sur le plan architectural, les situations sont assez variées. L'innovation architecturale semble dépendre surtout de l'architecte choisi, plus que d'une volonté particulière des habitants. L'opération dont la forme urbaine est la plus surprenante est sans doute celle des Bogues du Blat à Beaumont, avec des maisons en bois sur pilotis dont la façade est en arc brisé. Cette forme architecturale n'a pas été choisie en concertation avec les futurs habitants, qui se sont prononcés sur d'autres aspects du projet.

Dans les projets étudiés, **l'architecte apparaît indispensable pour la bonne intégration de l'opération dans son contexte urbain**, quelle que soit la forme urbaine choisie. Pour l'opération de la Salière à Grenoble, l'architecte a par exemple insisté pour que les façades dialoguent avec l'espace public et ne soient pas seulement l'expression extérieure de 5 projets. Il a aussi proposé de concevoir un escalier central ouvert qui dessert les appartements, constituant un élément architectural important. C'est aujourd'hui un lieu très symbolique de l'avis des habitants, car il constitue un lieu de rencontre et de discussion.

On constate également que la majorité des opérations prévoit un nombre important d'espaces collectifs et mutualisés. Cependant, ces derniers ne se sont pas toujours concrétisés, leur réalisation étant parfois reportée dans le temps, faute de budget. Ces espaces mutualisés, s'ils permettent un gain d'espace et donc des économies financières, semblent parfois surestimés. C'est le cas pour le projet des Boboyakas, dont le groupe prévoit de très nombreux espaces mutualisés et même un local pour une maison maternelle, ce qui contribue à complexifier le projet et à alourdir son coût financier. **Un juste équilibre est donc à trouver pour ces espaces mutualisés ou dédiés à d'autres activités ouvertes sur l'extérieur, car ceux-ci sont une traduction concrète du projet social défini par le groupe.**

Dans le cas du projet « Petits moulins » à Rezé, l'opération est née d'un collectif membre de l'association HEN (Habitats et Énergies Naturelles⁴) qui souhaitait vivre dans un habitat durable et coopératif. Pour leur futur logement, les 6 ménages partageaient des envies communes : une localisation au sein de l'agglomération nantaise intra muros, à proximité des transports urbains et de

4 Habitat et Energies Naturelles est une association de particuliers qui promeut l'éco-construction, l'habitat sain, les agro-matériaux mais aussi l'auto-promotion, l'habitat groupé. Cette association accompagne des projets en Loire Atlantique.

services, des motivations écologiques (le choix d'un habitat sain), économiques et sociales (l'envie de vivre-ensemble, de mutualiser des espaces et équipements sans communautarisme). **Ce sont ceux qui mettaient le plus l'accent sur le volet économique qui se sont le plus vite essouffés et ont déchanté lorsque les prix ont été précisés.** Le volet anti-spéculatif n'a pas vraiment été partagé tout comme le rapport à la propriété (« *il n'est pas au cœur du projet mais présent en creux via les espaces communs* »).

Ainsi, ce sont **6 maisons mitoyennes BBC** entre 80 et 140 m² qui ont été construites, en structure ossature bois, avec des murs en briques isolées par laine de chanvre et un sol isolé par plaques de liège, des panneaux photovoltaïques en toiture (l'argent issu de la revente d'électricité produite au réseau EDF est répartie au prorata de l'investissement fourni au départ par les habitants), des espaces communs entre propriétaires (parking, garage vélo, atelier de bricolage, buanderie, salle commune, chambre d'amis, jardin) réalisés en partie dans le cadre de chantiers participatifs (ouverts aux membres de l'association HEN).

Dans le cas d'Ekoumen à Brest : En 2006, un groupe d'une dizaine de personnes s'est réuni pour esquisser la possibilité de construire un immeuble collectif à Brest sous l'impulsion d'un couple déjà propriétaire. Il s'agit d'un **groupe d'amis issu du tissu associatif brestois** notamment du Claj (association d'éducation populaire) qui partagent un certain nombre de motivations et de valeurs, dont notamment :

- le refus de la spéculation immobilière, le choix de la propriété collective,
- le refus de l'individualisme ambiant, la volonté de s'inscrire dans un territoire au profit d'un projet collectif et solidaire (d'où le choix du nom « Ekoumène » signifiant « espace habité » en grec car pour eux « l'habitat, c'est bien plus que le logement, il y a les bâtiments et l'usage que l'on en fait, la vie qu'ils génèrent »),
- la volonté de prendre en compte le développement durable par la densité, la performance énergétique, le choix de matériaux écologiques,
- un intérêt pour l'auto-gestion (la prise de décision collective, un habitant = une voix),
- un souci d'essaimage de l'habitat participatif (participation aux rencontres nationales et locales, création d'un site internet).

Ce sont ainsi 6 foyers (4 familles et deux personnes seules) qui se sont lancés dans un projet d'immeuble collectif écologique situé en milieu urbain, à proximité des services et commerces. Chaque étage dispose de paliers communs généreux et il y a deux buanderies communes. La conception de l'immeuble est compacte et bénéficie d'une orientation sud, de murs en panneaux de bois avec isolation par l'extérieur en laine de bois et bardage bois, double vitrage, ventilation double flux, chaudière gaz (ECS et chauffage par l'échangeur avec possible branchement à terme de panneaux solaires thermiques). La consommation visée est de 18kwh/m², soit le niveau « passif ». A l'extérieur de l'immeuble, un local associatif de 40 m² destiné aux occupants et habitants du quartier est également prévu. Ce local associatif représentera la forme physique de l'association et une ouverture sur la ville. Il devrait être réalisé en auto-construction à l'été 2015 et financé par des dons.

Dans la même agglomération, Ecocum est un projet initié par un groupe d'amis résidant à Brest qui s'est réalisé sur la commune de Loperhet en 2009. Pour asseoir son projet, **le collectif Ecocum a élaboré une charte** qui expose ses motivations et valeurs alliant recherche de **bien-être collectif, solidarité intergénérationnelle et conscience environnementale et sociale** (« vivre autrement plus collectif et écologique que le mode de vie commun dans les Pays occidentaux » ; « la recherche de bien-être collectif ne signifie pas en tant que telle une remise en cause du confort individuel, elle suppose néanmoins de réfléchir sur ce confort, sur les compromis nécessaires et acceptables »...).

Cette charte comprend deux volets :

- la relation à l'environnement naturel (lutte contre le réchauffement climatique, préservation de la biodiversité) tout au long de l'élaboration et de la vie d'Ecocum,
- la relation aux autres, le bien vivre-ensemble (relations non violentes, solidaires et enrichissantes) : « le respect de l'autre passe aussi par une pratique démocratique de la gestion d'Ecocum s'appuyant sur l'écoute et l'attention des positions exprimées par chacun-e et par un objectif de prise de décision sur la

base du consensus autant que possible ». Une instance consultative réservée aux enfants est également envisagée.

Dans cette charte, il est par ailleurs mentionné que « Ecocum n'a pas pour objectif de se couper du monde ! Nous veillerons à l'intégration sociale, culturelle, voire économique d'Ecocum dans son environnement » moyennant la mise à disposition de certains espaces et biens.

Sur ces principes et valeurs, le collectif initial a cherché à élargir sa base pour rassembler une petite dizaine de foyers (appel à volontaires lancé et activation des réseaux de chacun). C'est ainsi **9 maisons dont 2 en mitoyenneté** (de 70 à 120 m²) qui seront réalisées. Tous les logements ont fait le choix du bioclimatisme, de toilettes sèches avec un système de phyto épuration, de matériaux naturels locaux (paille, laine de bois, bouchons de liège issus de la récupération, ouate de cellulose, bois, dalles en terre), de panneaux solaires thermiques, poêles à bois, avec des exigences de performance énergétique (niveau BBC sans certification recherchée et une maison passive). **Il s'agit de projets individuels dans un projet collectif** (l'auto-construction était par exemple le choix de chacun). Chaque foyer dispose d'une partie extérieure privative non close de 50 m² pour une terrasse et/ou un jardin. Le stationnement n'est pas situé à proximité des maisons, et une maison commune dotée de 4 chambres d'amis, d'une buanderie et d'une bibliothèque est en projet (dans une maison préexistante). Un potager commun est également programmé avec une aire de compostage pour les végétaux. Le collectif a par ailleurs quelques chèvres qui sont autorisées par la commune à utiliser le parc situé à proximité.

À Grenoble, le Collectif La Salière regroupe 5 familles. A l'origine du projet, il y a une personne dont les parents avaient habité dans un immeuble participatif à Meylan⁵ et qui souhaitait reproduire ce mode d'habiter. Ces ménages, aux profils socio-professionnels assez homogènes, ont des niveaux de ressources différents, et certains n'auraient pas pu accéder à la propriété dans le contexte grenoblois. Ces familles ne souhaitaient pas forcément devenir propriétaires, elles souhaitaient simplement se loger dans des conditions agréables dans l'agglomération, à la fois pour leur vie de famille et leurs déplacements professionnels.

Le groupe n'a pas formalisé les règles de vie, la seule « règle » étant de se réunir formellement tous les 15 jours et de beaucoup parler, de dire ce qui va et ce qui ne va pas, dans des formes acceptables et respectueuses de l'autre. **Le conflit est accepté et traité avec patience et empathie.** Les décisions sont prises d'un commun accord, sans vote : lors d'une première réunion, chacun expose ses arguments en faveur d'un choix et la décision s'élabore quelques semaines plus tard, après que chacun ait réfléchi en possession de tous les éléments.

Le projet a abouti à la construction d'un **immeuble de trois étages**, positionné de façon à profiter des vues sur les massifs environnants et à préserver un jardin de 200 m². Le bâtiment est compact et creusé en son centre afin d'optimiser l'orientation Sud, l'éclairage naturel et la ventilation par une conception traversante des appartements. Ceux-ci bénéficient d'ouvertures sur les 4 expositions, d'une terrasse et d'une loggia. Le rez-de-chaussée du bâtiment est destiné aux espaces partagés : une grande salle commune ouvrant sur le jardin accueille les réunions de groupe, les cours de yoga et les jeux des enfants, un studio permet d'héberger des amis, un espace sert au stockage et au bricolage, et un préau accueille la table de ping-pong et les vélos. Une terrasse solarium commune est aménagée au 3e niveau.

5 Le quartier des Béalières à Meylan (38) est un quartier conçu en partenariat citoyens-municipalité dans les années 80. 3 collectifs d'habitants y ont concrétisé des projets d'habitat groupé.



En plus de sa **conception bioclimatique**, le bâtiment a été conçu selon des exigences environnementales permettant de **minimiser son impact écologique** : structure mixte bois/béton, utilisation d'isolants naturels, VMC double flux. Le chauffage est assuré par une chaudière à pellets de bois à haut rendement, par plancher chauffant dans les logements et par radiateurs dans les locaux communs. 10 m² de panneaux solaires thermiques permettent de couvrir 40% des besoins en eau chaude sanitaire avec appoint via la chaudière bois. La consommation en énergie primaire pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires est de 64 kWh/m².an (obtention du **label BBC en 2005 option Effinergie**).

A Beaumont, les Bogues du Blat est un **projet d'initiative municipale, avec des marges de manœuvre laissées au groupe d'habitants**. Ce sont donc à la fois les valeurs de la mairie et celles du groupe qui ont modelé le projet, même si l'on s'aperçoit que les marges de manœuvre laissées aux habitants étaient étroites, notamment pour des raisons budgétaires. Les valeurs portées par la mairie étaient le vivre-ensemble, la participation active des futurs habitants (en laissant une place à l'auto-financement), l'équité sociale (accession à la propriété pour les plus modestes) et la nécessité d'un projet de vie adapté au milieu rural. Si le groupe a été constitué au départ via un appel à candidatures (petite annonce déposée dans les magasins bio notamment), le groupe s'est ensuite étoffé par cooptation. Accompagné par une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage spécialisée, **le groupe d'habitants potentiels a travaillé sur un plan masse et une programmation collective**.

Les invariants définis par la commune étaient les suivants : absence de clôtures, réalisation d'un système d'assainissement autonome (car la création de nouveaux réseaux d'assainissement aurait coûté trop cher à la commune), la collecte et le stockage des eaux pluviales, la réalisation d'un parking collectif. Ce travail de programmation a abouti à la définition d'espaces collectifs : une aire de stationnement non imperméabilisée et un espace potager à l'entrée du hameau, la réalisation d'une cabane de jardin, un espace collectif où seraient installés ruches et poulailler (non réalisé à ce jour). Concernant les logements, **les habitants ont pu choisir** l'implantation des maisons, les matériaux de construction (choix d'une isolation écologique, locale et naturelle : ouate de cellulose), l'installation de toilettes sèches (toilettes à compost avec double chambres), et, pour chaque logement, l'organisation et l'affectation des espaces. La forme architecturale, définie par l'architecte en lien avec les habitants de la commune (ateliers participatifs préalables au recrutement du groupe), est innovante : construction sur pilotis (adaptation à la pente), et toiture en forme d'ogive, pour rappeler les bogues de châtaigne.



Logements « Les Bogues du Blat »

Les choix de conception ont ainsi été guidés à la fois par les contraintes du site, par les contraintes financières de la commune, et par un souci écologique exprimé par les futurs habitants potentiels et la mairie.

La charte rédigée par les futurs habitants, succincte, mentionne la volonté d'un projet de vie commun, un engagement pour le développement durable et solidaire, le respect de l'intimité, des différences, la relation adulte-enfant, le développement individuel et l'enrichissement mutuel, ainsi que l'ouverture sur l'extérieur.



Logements « Les Bogues du Blat »

Le projet des Boboyakas à Bègles, est né en 2007 d'un **groupe d'amis souhaitant vieillir ensemble**, éviter l'institutionnalisation lorsque la dépendance s'installe, et refusant de devenir une charge pour leurs propres

enfants. La philosophie de l'association se base sur une **volonté autogestionnaire** (désir de conserver leur libre-arbitre, leurs capacités d'autonomie), une **ambition écologique** (tant dans les modes de consommation que dans la conception et la réalisation d'un projet architectural) et un **aspect économique** (face à la baisse programmée des moyens de l'Etat et l'emprise croissante d'opérateurs privés sur le marché de la vieillesse, les Boboyakas cherchent à inventer de nouvelles réponses, en envisageant notamment la mutualisation de moyens matériels et humains). L'association revendique ainsi des valeurs de solidarité, de liberté, d'engagement citoyen (participation à la vie de la cité tout au long de sa vie, résistance à la marchandisation du monde...), et de laïcité (refus de toute ingérence par les institutions religieuses)...

Les décisions dans le groupe sont prises démocratiquement selon le principe une voix = une personne. Au-delà de ce principe, le groupe refuse toute obligation contractuelle entre eux, ce qui n'exclut pas l'adhésion à des valeurs fortes et communes.

Bien que le terrain convoité (appartenant à la CUB, d'une surface de 3610 m²) ne soit pas acquis, ni en voie de l'être, un projet architectural a été défini. Il s'agirait de la construction de trois bâtiments disposés de manière à conserver les arbres existants et reliés par des terrasses. Les étages seraient desservis par un large ascenseur central, et un escalier évasé en pente douce. La structure imaginée est minimale pour permettre une évolutivité des espaces en les assemblant ou divisant en fonction de l'avancée en âge des résidents. La forme architecturale, pyramidale, permettrait que chaque étage bénéficie de l'éclairage naturel et de terrasses. Le projet comprendrait **19 logements**, des studios pouvant éventuellement accueillir des soignants, et des lieux collectifs : une salle d'association incluant un centre de ressources sur le vieillissement, une Maison d'Assistance Maternelle (dans un esprit intergénérationnel), une cuisine, un cellier, une salle à manger, une bibliothèque, un atelier, un entrepôt, une salle de sports et d'activités.



Vue aérienne du site

Le projet Callisto à Balma, porté par la SA Les Chalets, prévoit la construction de 32 logements en accession sociale, dans un esprit participatif. La parcelle de 3000 m² réservée à ce projet est située dans la deuxième tranche de réalisation de l'écoquartier Vidhailan.

Le groupe a été constitué suite à un appel à candidatures puis accompagné par l'association AREA pour définir le programme du projet entre octobre 2012 et mai 2013. Les motivations de départ des membres du groupe étaient assez multiples : intérêt pour le quartier, recherche d'un mode d'accession économique, intérêt pour l'aspect participatif. Cependant, la localisation dans un écoquartier n'a pas été un critère déterminant. Le premier travail du groupe a été de définir un projet de vie commun qui s'est traduit par une Charte (définissant les principes généraux de cohabitation et d'usage au sein de la

copropriété). Puis, le groupe s'est engagé dans la définition des espaces privatifs et communs. Toutefois, **cet exercice a été limité par les contraintes économiques du bailleur social**, lesquelles n'ont pas permis d'innovation technique ou environnementale très conséquente. De plus, **la localisation au sein d'un écoquartier a nécessité la prise en compte d'un certain nombre de prescriptions urbaines et architecturales, encadrant l'initiative des habitants**. Cet exercice a cependant permis aux habitants d'adapter chaque logement à leurs besoins et envies, à dimensionner les surfaces privatives extérieures, et de proposer l'aménagement du toit terrasse en espaces partagés (jardinage, barbecues...). Une salle polyvalente est également prévue, à la fois pour l'usage du groupe et d'associations extérieures.



Vue générale de l'écoquartier Vidhailan

1.4 - La vie des opérations

Dans l'échantillon des 7 opérations choisies, 4 étaient construites et avaient une expérience de vie allant de quelques mois (Ekoumene) à 5 ans (La Salière). Les liens entre les membres du groupe sont généralement forts, notamment en auto-promotion, car l'expérience vécue, longue et semée d'embûches, conduit les membres d'un groupe à se serrer les coudes, sous peine d'échouer.

Si les collectivités qui se lancent dans le soutien des opérations d'habitat participatif évoquent, pour justifier celui-ci, la valeur ajoutée pour le territoire, le développement de la vie sociale et du « vivre-ensemble », en concordance avec les projets de vie exprimés par la plupart des groupes, dans les faits, ce n'est pas si évident. **Il faut en tout cas du temps pour que les groupes, qui se sont parfois investis fortement dans le montage de leur projet, notamment en auto-promotion et auto-construction** (comme c'est le cas pour Ecocum), **se tournent vers leur environnement**. D'autant plus qu'à la livraison des logements, les espaces communs (notamment les maisons communes ouvertes sur l'extérieur) ne sont pas réalisées.

Pour la gestion des espaces communs, les situations sont variées : certains groupes choisissent de ne pas fixer de règles en comptant sur la bonne volonté de chacun, d'autres assignent à chaque adulte des objectifs horaires. Les règles de vie et/ou le projet social (les valeurs partagées, les objectifs) sont parfois consignés par écrit (règlement intérieur, charte). Tous les groupes espèrent qu'en cas de renouvellement des habitants, les valeurs ayant conduit à la création de l'opération seront préservées.

A Rezé, le projet les « Petits Moulins » aura mis 6 ans à sortir avant que les habitants emménagent, en 2011. Pour la ville, l'habitat groupé des Petits Moulins est une opération réussie : celle-ci s'intègre bien dans le lotissement et il semble y avoir une bonne cohabitation avec les locataires des logements

sociaux. Dans les faits cependant, l'ouverture de l'espace vert n'est pas évident, avec une forme de séparation physique entre le lotissement pré-existant, les propriétaires des Petits Moulins et les locataires HLM. Le projet de salle commune (laquelle n'est pas achevée à ce jour car réalisée en auto-construction) sera peut-être l'occasion d'y remédier en favorisant des liens avec l'environnement proche. Au sein de l'opération, le collectif fonctionne plutôt bien. Suite à de **fortes disparités ressenties en terme d'investissement en temps** pour le montage et la construction du projet, la contribution horaire de chacun est aujourd'hui comptée avec un engagement à hauteur de 100 à 150 heures annuelles par personne adulte (et non par ménage). Ces temps collectifs servent par exemple à la réalisation des travaux notamment pour la salle commune. Il est prévu d'écrire une charte, laquelle pourra évoluer afin de s'adapter dans le temps aux évolutions de composition des ménages, d'âge des enfants, de mobilité...

A Loperhet, pour le projet Ecocum, il est encore un peu tôt pour dresser un bilan. En effet, l'opération est en partie livrée mais les espaces communs non encore finalisés. Ainsi, sur les 9 maisons prévues, 4 sont terminées, 2 sont en cours et non encore habitée et une est en projet. La maison commune n'a pas encore été rénovée, l'aménagement des espaces communs n'est pas terminé et un prêt est en cours pour la buanderie commune.

Pour la collectivité, « c'est **une aventure humaine** très intéressante ; il y a eu différentes personnes avec des motivations différentes. Pour certains, c'était un vrai choix de vie (..) les chantiers participatifs ont généré une bonne dynamique (..) les relations avec le voisinage se passent bien ». Pourtant, Ecocum a **tendance à vivre en autarcie** (« le lien avec les logements sociaux est un demi-échec») et l'impact est faible sur la vie de la commune (faible implication politique du collectif ou dans la vie associative locale). Pour la collectivité (qui a apporté une aide à sa réalisation), cette opération constitue une référence pour l'habitat durable, et un apport en termes d'image (retour d'expérience fait par la commune dans le cadre du réseau Bruded⁶).

Pour un habitant d'Ecocum, les orientations écologiques ont été respectées (des maisons saines et économes), la conscience écologique progresse même si des différences dans les comportements sont observées. Le profil des occupants traduit une certaine mixité sociale et générationnelle.

Il y a d'ores et déjà eu des changements de personnes, un décès (une maison est en vente) : il y a de fait un **décalage entre les anciens membres du groupe et les nouveaux foyers**. Des idées émises n'ont pas encore vu le jour : un jardin potager en lien avec la commune, une bibliothèque au sein de la maison commune en lien avec la bibliothèque municipale ou encore l'organisation d'un covoiturage en direction de Brest.

Les foyers s'investissent différemment dans la vie du projet et le fonctionnement collectif est assez informel. Les chantiers communs n'ont pas donné lieu à un nombre d'heures à réaliser mais sont basés sur la bonne volonté de chacun. Tous les foyers ne font pas appel aux autres pour les travaux à faire, chacun mobilisant ses propres réseaux et intervenant en fonction de ses compétences et capacités physiques.

Quelques limites sont observées dans les relations à l'autre, l'entraide, avec **une forme d'essoufflement lié à l'auto-construction qui a mobilisé beaucoup de temps et d'énergie** pour certains foyers. Un peu de désillusion émerge sur le collectif après quelques années : « On aurait pu aller plus loin sur le collectif, le commun, la solidarité entre nous » ; « le rapport à l'argent n'est pas évident, un peu tabou ».

La pratique démocratique a évolué avec le temps et le renouvellement des personnes. Au départ, les décisions étaient prises au consensus, aujourd'hui elles sont davantage prises à la majorité et cela pose des questions : comment lutter contre les phénomènes de hiérarchisation (celui qui sait, celui qui parle fort) ? Comment harmoniser sans homogénéiser ? Comment organiser sans sur-planifier ? **Le vivre-ensemble reste à construire.**

6 Bruded (Bretagne rurale et urbaine pour un développement durable) est une association qui s'adresse aux élus des petites collectivités. Il s'agit d'un réseau de partage d'expériences et de savoir-faire.

Concernant La Salière, à Grenoble : l'opération, située dans un quartier sensible, était **conçue dans un esprit d'ouverture sur le quartier**. Cependant, des cambriolages ayant eu lieu à quelques mois d'intervalle, cela a conduit les habitants à fermer un peu plus l'accès visuel et physique à leur parcelle (haies et canisses pour cacher le jardin et le matériel entreposé sous le préau, installation d'un digicode). Pourtant, le collectif se trouve aujourd'hui dans une nouvelle phase d'ouverture sur le quartier. La salle de réunion collective est désormais mise à disposition du « cercle de fréquentation » des habitants, et accueille des cours de gymnastique, réunions de l'association les Habiles⁷, projets de séances de cinéma ouvertes aux amis et voisins... Le jardin sert individuellement et collectivement et peut être ouvert à d'autres collectifs.

L'intégration dans le quartier se passe bien. La présence d'enfants a facilité les rencontres avec les voisins, permettant à ceux-ci de « visiter » l'immeuble et de se faire une idée plus concrète de ses habitants. À ce jour, 5 ans après la livraison de l'immeuble, les cinq familles de départ sont toujours là. Elles se disent attachées à ce mode de vie : le fait de bien se connaître, la spontanéité des rapports et des rencontres, la possibilité de rendre service et de savoir que l'on peut compter sur les autres (au-delà de l'immeuble). Elles sont conscientes que ce peuplement peut changer, en raison d'un projet professionnel, d'une séparation... et qu'elles auraient alors à accueillir une famille avec laquelle le lien fondé sur l'histoire de la création de l'immeuble n'existera pas.

Dans le cas des Bogues, à Beaumont, malgré un choix de terrain éloigné du centre-bourg, la municipalité, maître d'ouvrage de l'opération, affichait la volonté que celle-ci participe à la vie de village. Un projet de maison commune à destination de l'ensemble des habitants est envisagé en auto-construction par le groupe (le projet devait être réalisé par la collectivité mais les subventions espérées n'ont pas été obtenues). Enfin, la municipalité a profité de ce projet pour impliquer largement la population du village : participation des habitants au moment des études préalables sur la base de maquettes, organisation d'une fête à l'occasion de la pose des charpentes, et inauguration de l'opération.

Ce principe d'ouverture sur l'extérieur a été repris par les futurs habitants dans leur charte : « nous [...] tendrons, chaque fois que ce sera possible, à ouvrir les événements de la vie collective qui se déroulent dans les espaces collectifs de notre coopérative à des personnes venant de l'extérieur [...]. Nous nous engageons d'autre part à ce que la vie collective de la coopérative se développe en complète intégration avec la vie sociale extérieure et en particulier avec celle de la commune de Beaumont à laquelle nous appartenons. [...] ». Une association, « les Bogues du Blat », créée dans le but de développer des activités culturelles, artistiques, créatives propose aujourd'hui des cours de danse. Il semble que la démarche de la municipalité, visant à offrir la possibilité à des ménages modestes d'habiter des logements de qualité, et à leur donner la parole et une certaine initiative, ait conduit à leur donner l'envie de s'impliquer à leur tour dans la vie de leur commune (« rendre à la collectivité ce qu'elle nous a donné »). **Cette ouverture reste cependant assez limitée.**

Depuis leur installation, les habitants ont aménagé des petits espaces jardinés en terrasse (appropriation collective exigée par la collectivité), ont rénové des murets, ont construit un hangar. Ils entretiennent la châtaigneraie et récoltent les châtaignes.

1.5 - Le coût des projets

Le coût de ces opérations n'est pas évident à approcher, du fait de la difficulté à obtenir certaines données et à les comparer.

Toutefois, il semble que les opérations issues de notre panel soient généralement plus chères que les opérations produites en filières classiques. Cependant, **ce surcoût s'explique par une exigence architecturale et**

⁷ Les Habiles est une association qui a pour but de favoriser l'émergence et la réalisation de projets d'habitat groupé en Isère, par des actions d'accompagnement (faisabilité technique, collectif de groupe, montage financier et juridique), des actions d'information et des actions de veille foncière.

environnementale également plus élevée ! L'auto-promotion et l'auto-construction semblent cependant engendrer des économies. L'auto-promotion aurait permis un gain estimé à 10 % sur le projet de Rezé.

Par ailleurs, le **coût affiché des opérations ne reflète pas complètement la réalité**. En effet, ce surcoût a parfois été en partie absorbé par les professionnels intervenants, principalement les architectes et les Assistants à Maitrise d'Ouvrage. C'est le cas pour le projet de Beaumont : l'agence Construire estime que le projet aurait pu être rentable s'il avait concerné plus de logements, tandis que l'association LALCA a sous-estimé le temps passé afin de s'adapter aux moyens financiers de la commune. L'opération de La Salière a représenté un déficit financier pour la maîtrise d'œuvre. Celle-ci envisage désormais de créer sa propre entreprise de promotion.

Certains professionnels se situaient clairement dans une **démarche expérimentale**, et ont vu dans ces projets l'occasion de se former sur le sujet. Certains groupes d'habitants témoignent ainsi de l'intervention de jeunes professionnels inexpérimentés, mais très impliqués, militants. **Lorsque aucun cadrage préalable n'a été fait dans la programmation, et que les souhaits des habitants se sont exprimés sans limite (technique, financière), cela a pu générer une perte de temps et donc un coût supplémentaire** (pour l'architecte ou le groupe d'habitants). Ainsi, si les habitants de la Salière estiment que la rémunération des architectes devrait être revalorisée au vu du temps passé pour ce type d'opérations, ils regrettent par ailleurs que le maître d'œuvre n'ait pas été assez prescriptif au regard des souhaits exprimés. En effet, l'expérience et les compétences techniques des architectes auraient pu éviter le choix d'options techniques et architecturales trop onéreuses.

Ce fut le cas par exemple pour le projet de Beaumont : bien que la commune fut le maître d'ouvrage de l'opération, la volonté de faire participer pleinement les habitants à la conception de leur futur logement a pu conduire à des errements. Ainsi, les habitants estiment avoir perdu beaucoup de temps et d'énergie sur certains aspects du projet alors qu'une seule solution technique était finalement possible au vu du budget.

Des leçons ont pu être tirées de ces premières expériences, avec notamment une attention particulière sur **la volonté d'individualiser les solutions et les habitats : cela peut se révéler très onéreux, surtout en habitat collectif**.

1.6 - La part de l'auto-construction

L'auto-construction est présente sur 4 des 7 opérations de notre panel, dans des proportions variables :

- des proportions importantes sur certaines opérations : Loperhet, Rezé (jusqu'à 50 % de la construction), Brest,
- des proportions plus légères sur le projet de Beaumont : isolation intérieure des étages supérieurs, bardage bois... ,
- aucune auto-construction sur les projets de Grenoble, Bègles et Balma.

Les espaces communs sont plus couramment construits ou aménagés par les habitants eux-mêmes (maisons communes, abris, jardins...) ce qui conduit parfois à repousser l'aboutissement global du projet dans le temps.

Le choix de recourir ou non à l'auto-construction est lié :

- aux **moyens financiers des habitants**, et aux ambitions constructives souhaitées : pour abaisser le coût des logements construits, certains habitants ont recours à l'auto-construction,
- aux **compétences** des habitants : certains sont artisans du bâtiment ou sont « bricoleurs »,
- au souhait de **s'approprier** complètement son logement, à la fierté d'avoir « fait de ses mains ».

A Brest, compte tenu du coût de sortie de leur projet, dont les caractéristiques ont été revues à la baisse, les habitants ont dû prendre en charge une partie des travaux en auto-construction (Clos/couvert, électricité et plomberie par les artisans ; cloisons et second œuvre en auto-construction). La construction de ce projet d'habitat participatif relève d'une logique apprenante. A Beaumont, l'architecte Loïc Julienne estime que l'intérêt de l'auto-construction tient dans l'enrichissement humain qu'elle procure : cela a constitué une expérience humaine riche pour les habitants et les artisans.

Globalement, l'auto-construction demande des compétences, mais aussi **du temps**. Ainsi, à Rezé, sur les six ménages concernés, deux se sont mis en disponibilité de leur travail pour construire leur maison.

1.7 - Le montage juridique et financier : reflet des valeurs du groupe

Le choix des statuts n'est pas évident du fait de l'inadaptation du contexte juridique à ce type de projets au moment où ceux-ci ont été lancés. De ce fait, presque tous les projets étudiés ont bénéficié d'un prestataire extérieur ou de l'accompagnement d'une association pour le montage juridique de leur projet.

Le choix d'un montage juridique reflète le plus souvent les valeurs du projet (anti-spéculation, refus de la propriété privée, etc...) ce qui peut amener à des combinaisons complexes. Mais ce choix se fait aussi en fonction de la maîtrise d'ouvrage choisie (auto-construction, présence d'un bailleur social ou pas) ou de la forme architecturale choisie, ou encore pour des raisons financières...

Des prémices du projet jusqu'à son aboutissement, **plusieurs statuts peuvent se succéder**, afin de s'adapter aux spécificités du projet. Il peut ainsi y avoir un statut pour l'achat du foncier et la construction de l'opération puis un statut pour la gestion du bâtiment une fois construit.

Le montage financier témoigne également des valeurs du groupe. Certains groupes sont allés très loin dans les valeurs de solidarité et de partage, ce qui nécessite une grande confiance entre les membres du groupe. Ces situations sont difficilement reproductibles, elles correspondent à des situations uniques, et nécessitent que le groupe soit de petite taille.

Enfin, lorsque l'opération se réalise en relation étroite avec un autre maître d'ouvrage (le plus souvent un organisme HLM), cela nécessite une imbrication de statuts : la copropriété vient chapeauter les relations entre les maîtres d'ouvrage. C'est le cas par exemple du Village Vertical à Villeurbanne (coopérative d'habitants + logements en accession sociale).

A Rezé, pour l'opération Eco-hameau des « Petits Moulins », le groupe d'habitants a fait le choix de l'auto-promotion et de l'auto-construction. Pour ce faire, **l'association a créé une société civile d'attribution pour assurer la maîtrise d'ouvrage** puis la création d'une copropriété pour gérer dans un second temps. Une SCCA (société civile de construction et d'attribution) a été constituée mais a été dissoute dès que les logements ont été livrés. Il s'agit aujourd'hui d'une copropriété. C'est en particulier du fait de logements imbriqués (l'un sur l'autre et la chambre partagée) que cette forme s'est imposée et la revente de l'énergie produite par les panneaux photovoltaïques confirme ce choix.

A Brest, le groupe « Ekoumène » a fait le choix de **monter son projet seul en auto-promotion, en revendiquant une certaine indépendance.** Après avoir étudié les différentes possibilités qui permettent la propriété collective et la non-spéculation, les membres du groupe ont décidé de **créer une SCI couplée à une association « les Poteaux »** qui regroupe une trentaine d'adhérents et détient 99% de la SCI. Ce montage leur permettait de n'être ni propriétaires de façon individuelle des logements, ni locataires, mais occupants à titre gratuit moyennant un apport initial qui donne le droit d'habiter l'immeuble. **Ce choix permet de garantir leur projet collectif et écologique sur la durée ce que ne permettait pas le statut de copropriété** : en cas de départ d'un membre fondateur, celui-ci récupérera son apport initial et pourra être remplacé par un nouvel habitant qui devra apporter la même somme initiale. L'association des Poteaux prend part à toutes les décisions de la SCI propriétaire du terrain et de l'immeuble. Elle garantit ainsi le fonctionnement collectif et non spéculatif de l'immeuble et des parties communes. Elle est composée de deux collègues : un collègue d'amis qui soutiennent la démarche et un collègue d'habitants associés de la SCI qui habiteront l'immeuble.

A Loperhet, le groupe Ecocum a bénéficié des conseils d'un notaire pour choisir son montage juridique. Il y a eu l'idée d'une SCIC au début, mais le problème résidait dans l'auto-construction. Le choix s'est porté sur **une copropriété horizontale selon la méthode Stemmer** (le sol est commun, il

s'agit d'un droit à construire de 180 m² maximum et une maison représente une voix), d'une SCI pour la maison commune existante et d'une association pour la gestion des espaces communs. C'est la commune qui a créée la copropriété pour éviter un statut intermédiaire.

A Grenoble, les 5 familles se sont **constituées en copropriété dès l'achat du terrain**. Le statut de SCI a été envisagé mais il les aurait privées de crédits d'impôts accordés pour l'utilisation d'énergies renouvelables et de la TVA à 5,5 % puisque l'opération se situait dans un périmètre ANRU. **Ce projet s'est construit sur des principes de solidarité** : pour les parties communes, l'investissement a été financé au prorata du capital et du revenu de chaque famille. Deux familles avaient des apports initiaux conséquents qui ont été mis en commun et ont permis de financer les études, l'achat du terrain et les fondations. Les autres familles ont contracté des emprunts auprès du Crédit coopératif. Quatre familles ayant droit aux prêts à taux zéro, des versements de compte à compte ont été autorisés pour permettre la péréquation entre les familles. **Le syndicat s'est constitué en coopérative de copropriété** pour permettre une direction collégiale. Les **charges sont réparties en fonction des revenus et non des dépenses**, et il est même envisagé une répartition basée sur le reste à vivre de chaque ménage.

A Bègles, le projet des Boboyakas (non réalisé à ce jour) est porté par des personnes âgées de 60 à 70 ans, souhaitant vieillir ensemble, de manière solidaire en conservant un maximum d'autonomie (ne pas vieillir dans un EHPAD, ne pas dépendre de ses enfants...). Cette manière de vieillir tout en restant décisionnaire de sa vie, et actif dans la société, est abordée comme une aventure collective.

Le cadre légal retenu pour le projet est la **coopérative d'habitants sans accession à la propriété**. Selon eux, ce statut propose une autre vision de la propriété, en cohérence avec leur discours revendicateur face au refus de la spéculation et de la notion de propriété...voire d'héritage. Ce dispositif permettrait également la pérennité du projet, même en cas de succession ou de sortie d'un des membres : la valeur collective du bien est la seule qui existe, aucun sociétaire ne pouvant tirer de bénéfice individuel de l'usage ou de la vente de son logement, l'habitant quittant la coopérative ne récupérant que la valeur des parts sociales qu'il détient.

2 - Quelles postures des collectivités face à l'Habitat Participatif (HP), et à des groupes constitués qui les sollicitent ?

Parmi les collectivités auxquelles nous nous sommes intéressés, les positionnements vis-à-vis de l'habitat participatif sont assez différents. **Même si toutes manifestent un intérêt pour ce type d'opérations, certaines considèrent qu'il s'agit d'expérimentations intéressantes mais qui restent marginales, tandis que d'autres, dans la lignée de Strasbourg, les considèrent comme une filière nouvelle de production de logements.** La plupart des collectivités étudiées ont adhéré au Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif⁸ et ont signé la Charte des valeurs de ce réseau, et certaines ont inscrit l'habitat participatif dans leur PLH.

C'est le cas de la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB) par exemple. Le 14 février 2014, la CUB délibérait en faveur d'un Plan d'actions pour l'Habitat Participatif : « il apparaît que l'habitat participatif pourrait être une des réponses alternatives et complémentaires aux modes actuels de production de l'habitat car il répond aux besoins et usages des futurs habitants tout en proposant un modèle économique alternatif à la standardisation et à la spéculation immobilière. ». Dans le cadre de ce Plan, la CUB « se propose d'apporter une aide aux groupes

⁸ Liste des collectivités membres au 1er octobre 2012 :

Villes: Angers, Bègles, Besançon, Bordeaux, Grenoble, Lille, Metz, Montpellier, Montreuil, Nanterre, Nantes, Paris, Rennes, Riom, Saint-Denis, Saint-Herblain, Strasbourg, Toulouse, Vandœuvre-lès-Nancy.

Communautés urbaines: Arras, Bordeaux, Brest Métropole Océane, Grand Lyon, Toulouse Métropole.

Communautés d'agglomérations: Angers Loire Métropole, Plaine Commune.

Conseils régionaux: Ile-de-France, Rhône-Alpes, PACA

constitués en association pour le financement de l'ingénierie nécessaire à la conduite du projet :

- dans la phase de finalisation du programme et d'étude de la faisabilité juridique, financière et technique du projet (assistance à maîtrise d'ouvrage),
- dans la phase opérationnelle de maîtrise d'oeuvre (assistance à maîtrise d'oeuvre) ».

« Une attention particulière au volet environnemental sera demandée aux porteurs de projet. Il s'agit d'une extension du droit commun appliquée aux opérations mixtes (PLUS, PLAI et Accession Sociale) [...]. Des clauses anti-spéculatives seront associées à la décote pour toute mutation à titre onéreux. Des montages fonciers permettant d'alléger la charge foncière de l'opération, tel le recours éventuel au démembrement du droit de propriété pourront également être étudiés. [...] » Le Plan prévoit également le lancement d'un appel à projets sur du foncier communautaire réservé à l'habitat participatif.

Le soutien et les aides apportés par les collectivités en vue de promouvoir l'habitat participatif s'appuient sur différents leviers :

- l'accès au foncier,
- une facilitation au regard du document d'urbanisme,
- l'apport d'ingénierie de projet, d'expertise juridique et financière, l'accompagnement.

Au-delà de ces leviers, certaines collectivités ont souhaité aller plus loin en intervenant directement dans l'émergence de ces projets, soit en initiant elles-mêmes des opérations, soit en apportant une aide (le plus souvent foncière) à des projets initiés par des opérateurs spécialisés. Ces collectivités témoignent d'une envie de diffuser et diversifier l'habitat participatif, avec le risque, peut-être, d'en tuer l'esprit ?

2.1 - Aider les groupes à trouver un terrain (vente minorée ou non, portage foncier)

Le foncier est le principal obstacle pour les groupes constitués, notamment en milieu urbain. Les besoins en logements sont élevés, les terrains constructibles deviennent rares et la pression immobilière fait monter les prix. De plus, le terrain doit également avoir une taille adaptée à la gestion de groupe. Pour les groupes constitués, trouver un terrain est la **première marche vers une concrétisation du projet. Celui-ci conditionne en effet la programmation de l'opération** : la forme architecturale, la capacité d'accueil, la rentabilité.

Pour un groupe d'habitants, l'accès au foncier est difficile parce qu'il est cher et parce qu'il est rare, et que **la concurrence avec des professionnels de l'immobilier nécessite une grande réactivité**. Cela sous-entend que le groupe doit avoir accès à l'information mais aussi que son projet soit suffisamment avancé pour pouvoir se positionner.

De nombreuses collectivités ont été interpellées par des groupes sur ce point-là (Village Vertical dans l'agglomération lyonnaise, Strasbourg, Ekoumene à Brest, etc...), ce qui a parfois constitué le début d'une réflexion au niveau de la collectivité. Si beaucoup de groupes se débrouillent seuls, notamment en milieu rural, dans certains contextes urbains de tension immobilière, l'intervention de la collectivité est souvent indispensable. **Certaines collectivités prennent ainsi conscience que, sans leur soutien, certains projets ne pourraient voir le jour**, alors que les objectifs de ces projets sont en cohérence avec la politique menée localement.

Dans le cas de Brest, le groupe a d'abord interpellé une première fois la collectivité pour présenter son projet et solliciter une aide à la recherche d'un terrain. Si la ville de Brest a fait preuve d'une écoute attentive du groupe, certains membres ont eu le sentiment de ne pas être pris suffisamment au sérieux. Au final, la collectivité n'a pas proposé de foncier susceptible d'intéresser le groupe, lequel parviendra à trouver un terrain un peu par hasard dans le quartier des Quatre Moulins via un site internet de petites annonces. Depuis cette première sollicitation, la ville de Brest a cheminé dans sa réflexion et a lancé en 2012 un appel à manifestation d'intérêt sur l'habitat participatif pour faire émerger des groupes de projet et contribuer à développer cette offre spécifique en réponse à des besoins identifiés (notamment liés au

vieillesse et au handicap) et en cohérence avec les politiques locales.

Dans les projets que nous avons analysés, principalement en milieu urbain, on trouve plusieurs positionnements face à cette demande de terrain :

- une absence de soutien ou un soutien minimal,
- une vente de terrain en « diffus » (avec ou sans minoration, avec ou sans servitude associée, avec ou sans portage),
- une vente d'un terrain dans le cadre d'une opération d'ensemble (lot en ZAC),
- la vente d'un terrain suite à un appel à projets.

Une absence de soutien ou un soutien minimal

Les collectivités sont souvent dans une position attentiste, soit par ce qu'elles considèrent que ce n'est pas leur rôle d'apporter de l'aide à un projet purement privé, soit parce qu'il s'agit d'une première sollicitation et qu'elles ne connaissent pas bien l'habitat participatif. Dans les projets étudiés, c'était le cas de Brest, qui a depuis changé son positionnement (cf : supra).

Une vente de foncier en « diffus », sous diverses conditions (minoration du prix, servitude associée, portage)

Une collectivité interpellée par un groupe en recherche de terrain peut décider de lui vendre une parcelle dont elle était déjà propriétaire. Cette vente peut se réaliser **au prix des domaines ou avec une minoration du prix**. Certaines collectivités considèrent que l'accès au foncier est déjà une aide conséquente apportée à un projet privé, lequel doit assumer un prix de vente modéré (au prix des domaines) et des **servitudes éventuelles liées au terrain**. D'autres estiment que ce type d'opérations présente un « intérêt général » telle que peut en présenter une opération de logements sociaux par exemple, et qu'une minoration foncière est nécessaire à la sortie de l'opération. Enfin, d'autres collectivités vont encore plus loin en assurant également un **portage foncier** : considérant que les groupes d'habitants ne peuvent avoir la même réactivité qu'un promoteur, la commune peut assurer un portage foncier en attendant que le groupe soit en capacité d'acheter le foncier (capacité financière et « maturité » du groupe). Ce portage évitera pour le groupe de voir s'échapper une opportunité foncière.

Pour le projet les « Petits Moulins » à Rezé, après avoir sollicité plusieurs collectivités dans l'agglomération nantaise, un collectif d'habitants a trouvé une écoute attentive auprès de la commune de Rezé. Celle-ci s'est déclarée intéressée pour accueillir ce projet d'habitat participatif, **cohérent avec sa politique communale** (Agenda 21, écoquartiers) et par l'aspect innovant et expérimental de ce type de projet. La commune a donc proposé à ce groupe un terrain communal situé en partie dans un lotissement (l'AFU de la Trocardière). En revanche, **le terrain a été cédé au prix des domaines**, la collectivité considérant qu'elle n'avait pas à céder un terrain à un prix attractif à des particuliers. De plus, le terrain choisi par le groupe comportait **une servitude de mixité sociale** (l'opération réalisée sur la parcelle avait l'obligation de comporter 50% de logement social) et n'était pas viabilisé. En revanche, **la collectivité a été présente auprès du groupe afin de les aider à dépasser ces contraintes**.

Le groupe Ecocum, à la recherche d'un terrain, avait sollicité plusieurs collectivités. Après une première sollicitation laissée sans suite, la commune de Loperhet a reçu le groupe 6 mois plus tard, celui-ci ayant repéré un terrain. Suite à la présentation du projet, la commune s'est déclarée **intéressée par l'approche sociale** (la mixité intergénérationnelle), **les choix écologiques** (l'assainissement en phytoépuration, solution pouvant être reprise pour des maisons implantées à l'écart du bourg), **et la dimension économique** (auto-construction). Ce type d'opération originale était aussi perçu comme **une manière de faire connaître la commune à l'extérieur**.

Ce projet pouvait enfin avoir un **impact positif sur la vie associative** locale. Le terrain pressenti par Ecocum

portait sur une surface de 6100 m² et comprenait une maison des années 70-75 en vente. Situé en limite de bourg avec un bois et un parc à proximité, ce foncier avait déjà été repéré par la ville en 2003 pour un lotissement communal et des négociations avec les propriétaires avaient été engagées. **La commune a décidé d'acquérir le terrain et de racheter la maison en vente, le temps que le groupe se structure.** Le terrain et la maison ont ensuite été vendus au groupe constitué en avril 2011 (9 lots à 16 020€ chacun) avec une clause anti-spéculation (conformément aux souhaits d'Ecocum). En contrepartie, **la commune a demandé la réalisation de 6 logements sociaux** sur le terrain dédié au projet d'habitat participatif, en proposant un opérateur HLM, Aiguillon construction.

Une vente d'un terrain dans le cadre d'une opération d'ensemble (lot en ZAC)

La vente d'un terrain en ZAC : **il s'agit également d'une forme de portage foncier**, assuré par l'aménageur. L'avantage est que le terrain est vendu aménagé, mais la taille de ces lots n'est pas toujours adaptée et **nécessite bien souvent une coopération avec un autre promoteur** (le plus souvent social) en co-maîtrise d'ouvrage (à Villeurbanne), voire une maîtrise d'ouvrage exclusive par un promoteur avec un « recrutement » des futurs habitants au moment de l'élaboration de la programmation (à Balma).

L'opération Callisto à Balma a bénéficié d'une parcelle située dans la deuxième tranche de réalisation de l'écoquartier Vidhaillan (ZAC). Le terrain, d'une superficie d'environ 3000 m² permet d'accueillir 32 logements en accession sociale. L'idée d'un habitat participatif à Balma est issue de l'Agenda 21, élaboré en 2007 par cette commune, et surtout de la rencontre entre AERA (association œuvrant pour la mise au point de montages innovants dans le domaine de l'habitat social participatif) et l'élue en charge de l'urbanisme. Convaincue que ce projet correspondait tout à fait à la philosophie de l'écoquartier, l'élue a alors souhaité qu'un lot soit réservé à ce projet. Le projet n'a fait l'objet d'aucune subvention spécifique, et a été vendu comme tous les autres terrains de la ZAC.

L'association le « Village Vertical de Villeurbanne » avait démarché plusieurs communes du Grand Lyon dans le but de trouver un terrain. La ville de Villeurbanne a alors **présenté le projet de la ZAC des Maisons Neuves.** Étant les premiers intéressés sur cette opération, les coopérateurs du Village vertical ont pu se positionner sur l'un des terrains les mieux situés. Cependant, ce foncier nécessitant un projet d'une quarantaine de logements, **le groupe s'est associé au bailleur Rhône-Saône Habitat** (en co-maîtrise d'ouvrage). Compte-tenu du caractère expérimental de l'opération, le Grand Lyon a apporté une aide exceptionnelle pour abaisser le prix de cession de la charge foncière au niveau de celle destinée au logement social (environ 162 €/m² au lieu de 210 €/m² SHON). Afin de justifier légalement et juridiquement cette aide financière et la légitimer, le Grand Lyon a souhaité en contre-partie que l'opération ait une dimension sociale forte, avec l'accueil de 4 logements PLAI gérés par AILLOJ (association d'Alde au Logement des Jeunes).

La vente d'un terrain suite à un appel à projets

Le lancement d'appel à projets visant à attribuer un terrain à un groupe constitué se développe peu à peu (Strasbourg, Grenoble, Brest...). Ce type d'action démontre un engagement fort de la collectivité en faveur de l'habitat participatif, dans une position pro-active, **avec l'intention de pouvoir influencer sur le contenu et les valeurs des projets.**

La ville de Strasbourg est pionnière sur ce mode d'actions. Interpellée en 2007 par une association en recherche de terrain, la nouvelle municipalité mise en place en 2008 a souhaité favoriser ce type de démarche dans une perspective d'expérimentation. Plusieurs appels à projets successifs ont depuis été lancés, avec des modalités qui ont évolué en fonction des leçons tirées. Le 1^{er} appel à projets a eu des résultats en demi-teinte avec **des projets qui n'ont pas aboutis, notamment du fait d'exigences programmatiques trop fortes de la collectivité et du fait de l'absence d'accompagnement des**

groupes (cf : partie 2.3). Le 2^e appel à projets prévoyait un cadrage plus important des groupes (faisabilité juridique, financière) en subventionnant notamment un accompagnement (Accompagnement à Maîtrise d'Ouvrage).

Concernant l'aspect foncier, le deuxième appel à projets prévoyait **une minoration foncière en fonction des performances écologiques des projets** (avec remboursement des aides en cas de non atteinte des objectifs). Si les deux premiers appels à projets étaient centrés sur la réalisation de projets en auto-promotion sur des parcelles en diffus, le 3^e appel à projets lancé en 2012 marque un tournant avec **une ouverture à toutes les formes d'habitat participatif. L'objectif est de diversifier les modes de faire pour que la démarche participative essaime sur tout type d'opérations** et touche un plus grand nombre. La SERS (SEM) anime l'appel à projets et propose 6 terrains sur 3 ZAC dont elle est concessionnaire. Parmi les projets retenus, deux des projets sont portés par un bailleur social, l'un en accession sociale et l'autre en locatif social. Désormais, **les ZAC publiques doivent intégrer un pourcentage d'opération d'habitat participatif (10%) dont des projets en accession sociale voire en locatif social.**

La ville de Grenoble étant l'une des plus chères de France, la municipalité a souhaité œuvrer pour permettre l'accession à un logement au plus grand nombre, sans but lucratif ni spéculation. C'est ainsi que depuis 2006, la ville a lancé 4 appels à projets (2006, 2009, 2010 et 2013). Les 3 premiers appels à projets étaient des appels à projets « innovants » du point de vue environnemental. Celui de 2013 est un appel à projets d'habitat « participatif » dans lequel le projet de vie proposé par les groupes est devenu le critère principal de sélection. Le critère environnemental reste présent mais est désormais intégré par le PLU. L'appel à projets est basé sur la proposition par la ville de parcelles à la vente.

La mise à disposition de foncier par la collectivité apparaît déterminante dans le projet : elle permet de minorer le coût du foncier (au même prix que pour une opération de logement social). Cela nécessite qu'en contrepartie, il soit **attribué à des ménages aux revenus modestes**. Les terrains proposés étaient jusqu'à présent des terrains trop petits pour accueillir une opération de logement social (c'est-à-dire inférieure à 10 logements). Mais à l'avenir, il est probable que la taille des terrains proposés augmentera. Par délibération du 21 novembre 2011, la Ville a confirmé son engagement en adhérant au Réseau national des collectivités en matière d'habitat participatif et à sa charte. En 2012, elle a soutenu les Rencontres Nationales qui se sont déroulées à Grenoble, organisées localement par l'association les Habiles. La nouvelle équipe municipale souhaite développer l'habitat participatif : l'encourager dans le cas de mutation dans le parc social, dans le cas de quartiers disqualifiés mais paisibles, avec l'objectif d'accueillir des habitants engagés, motivés, soucieux de leur habitat et de leur environnement. La collectivité espère ainsi que ceux-ci contribueront, aux côtés de l'action publique, à rendre ces territoires moins anonymes. Les prochains appels à projets seront vraisemblablement communautaires, bien que quelques communes restent encore à convaincre : les élus doutent parfois de la légitimité de la commune à vendre un terrain à un collectif de particuliers.

2.2 - Faciliter les démarches au regard du règlement d'urbanisme

Si la première étape opérationnelle pour la concrétisation d'un projet d'habitat participatif consiste à trouver un terrain adapté en termes de prix, de localisation et de taille, **encore faut-il que les règles d'urbanisme ou les contraintes foncières permettent une constructibilité suffisante**. Or, ce sont les collectivités qui fixent les règles d'urbanisme. De plus, les collectivités locales disposent de compétences juridiques et techniques propres à faciliter les projets (habitudes de négociations avec les partenaires urbains, délivrance de permis de construire...)

Parmi les trois terrains proposés par la ville de Rezé à l'association les Petits Moulins, celui que retiendra l'association (compte tenu de sa localisation et de sa proximité des transports en commun) est un terrain communal de 3825 m² se situant en partie dans l'Association Foncière Urbaine de

la Trocardière (un lotissement). Ce terrain choisi n'était pas le plus facile car il comprenait un espace commun de 1870 m² utilisé par le lotissement et une servitude de mixité sociale instaurée postérieurement à la création du lotissement ce qui supposait d'avoir un accord des co-lotis pour faire évoluer le règlement du lotissement (soit l'accord de 50 lots sur 74).

Si la ville de Rezé **n'a pas souhaité minorer le prix de vente du terrain**, celle-ci a en revanche **facilité le projet en engageant la négociation avec les copropriétaires** dans le cadre d'un groupe de travail restreint pour modifier le règlement de lotissement et intégrer au mieux les nouveaux logements (notamment l'accès) : révision du plan de composition, de la localisation de l'espace vert.). En revanche, concernant la servitude de mixité sociale, une simple liste de bailleurs sociaux a été fournie à l'association des Petits Moulins, laquelle devait assurer seule les démarches.

Les élus se sont ainsi engagés à convaincre les co-lotis de l'intérêt de cette opération, ce qui n'a pas été simple du fait de la présence de logements sociaux et d'une crainte d'une augmentation de la circulation. La négociation, engagée en 2008, n'aboutira qu'en 2010. Le conseil municipal donnera alors son accord pour la vente du terrain et les deux permis de construire seront délivrés en juin 2010 (Harmonie Habitat pour la partie sociale). Le terrain sera vendu 250€ le m² de SHON non viabilisé. Le bailleur ayant refusé d'aller au-delà de 150€ de SHON, ce sera le groupe qui prendra en charge le différentiel. Pour le choix des locataires des logements sociaux, sans déroger aux règles classiques d'attribution, la ville et le bailleur ont été vigilants pour faciliter la vie de l'opération et l'usage de l'espace commun notamment. Outre l'adjoint au maire chargé de l'urbanisme et du développement durable, l'opération a été accompagnée et suivie par la directrice générale adjointe à l'urbanisme et à l'environnement et la directrice du développement urbain.

A Loperhet, le projet Ecocum s'est réalisé sur un site faisant partie du zonage d'assainissement collectif et de ce fait, nécessitait un raccordement obligatoire. Or, le groupe Ecocum souhaitait développer un système autonome basé sur de la phytoépuration et des toilettes sèches. Afin de rendre cette innovation possible, **la commune a négocié une dérogation auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif permettant un seul raccordement** du fait d'un intérêt porté à l'assainissement autonome (si le système phytosanitaire posait un problème à un moment donné en termes de fonctionnement, le basculement vers l'assainissement collectif reste possible).

2.3 - Assurer un accompagnement méthodologique

Piloter et mener à bien un projet d'habitat participatif nécessite du temps et des compétences (juridiques, techniques, financières, mais aussi gestion et animation de groupe, gestion de projet...).

Ces opérations présentent un risque juridique et financier important et de ce fait, la plupart des groupes engagés dans ce type de projet s'appuie sur une ou des structures de conseil, a minima sur les aspects juridiques. Face à ce besoin d'accompagnement, **les collectivités peuvent apporter une aide aux groupes, soit de manière directe en finançant une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, soit de manière indirecte en finançant une association promouvant ce type de projets.**

Cette intervention de la collectivité sur l'accompagnement peut se réaliser également **dans le cadre des « appels à projets »**. Certains appels à projets, tirant les leçons de précédentes démarches, sont devenus en eux-mêmes un outil aidant les groupes à se structurer, avec une démarche décomposée en étapes, des validations intermédiaires, des apports de conseils et des formations... **Ces appels à projets constituent ainsi un outil efficace propre à lever les principaux obstacles** à ce type de projets (accès au foncier, accès aux compétences, vérification de la faisabilité financière et technique...) mais **qui nécessite un investissement humain important de la collectivité.**

L'appel à manifestation d'intérêt sur l'habitat participatif lancé par Brest Métropole Océane (BMO)

en 2012 visait à faire émerger des groupes de projet sans faire à leur place : « Ni résistant, ni indifférent mais bien un ensemblier ». Dans le cadre de cet appel à manifestation d'intérêt, l'appui de la collectivité portait d'abord sur l'accompagnement amont des groupes constitués et des projets moyennant **l'intervention d'associations subventionnées pour cette mission** (GRT Ouest notamment) et ensuite sur **une proposition de terrains** (soit en milieu urbain dense sur des terrains propriétés de la collectivité et vendus au prix des domaines, soit en ZAC en extension urbaine, terrains réservés et vendus à des prix abordables si les ménages ont des revenus modestes).

L'accompagnement proposé comprenait une formation selon trois axes :

- éléments de culture commune sur l'habitat solidaire, la dynamique de groupe, les outils de décision (idée d'une charte de fonctionnement),
 - éléments de choix sur l'habitat participatif,
 - orientations opérationnelles pour le montage, la définition du budget et l'accompagnement juridique.
- Si besoin, il pouvait y avoir un accompagnement pour la mise en œuvre du projet (conception et construction).

Face au constat que l'habitat participatif attire des candidats qui ne sont pas forcément bien préparés, la ville de Grenoble finance l'association « Les Habiles ». L'association a pour mission de constituer un réseau d'experts et de faire les mises en relation avec les groupes intéressés, d'expliquer les mécanismes fonciers, financiers, juridiques possibles de ce type d'opération, d'effectuer une veille foncière, de capitaliser et de diffuser l'information. Le rôle de l'association est aussi d'informer les candidats sur le type d'engagement et l'importance de l'investissement personnel que l'opération suppose, ce qui permet de passer du rêve résidentiel à un programme de travail plus précis.

Dans le cadre de l'appel à projets, la ville de Grenoble mobilise également l'association Les Habiles pour accompagner les groupes candidats. Après la réunion publique de lancement de l'appel à projets, qui ouvre la consultation, les personnes intéressées disposent de 6 mois pour peaufiner leur dossier. Elles peuvent se rendre à une permanence de l'association ou bien prendre un rendez-vous personnalisé. Quatre ateliers d'une journée (samedi) sont organisés pour renseigner les personnes sur les modalités de montage d'une opération d'habitat participatif, sur les thématiques suivantes : dynamique de groupe, faisabilité financière, types de montages, rôles des professionnels. Ces ateliers permettent également d'aider les groupes incomplets à se constituer.

Une fois les équipes choisies, une deuxième phase a pour objectif d'arrêter le programme définitif de l'opération et de vérifier sa faisabilité financière. Les premières étapes du montage du projet (esquisse et pré-faisabilité financière a minima) font l'objet d'une évaluation par la Ville de Grenoble 6 mois après. Cette étape permet d'apprécier l'état d'avancement de chaque groupe et de permettre la mobilisation d'une deuxième équipe si le montage du projet du groupe lauréat ne s'avérait pas viable. Cette phase est validée par une délibération de cession valant compromis de vente et autorisant notamment le dépôt du permis de construire.

Les appels à projets, la contribution au réseau national des collectivités qui promeuvent l'habitat participatif et l'organisation des cessions et montages fonciers sont le fruit du travail du service Habitat et du service Foncier, impliquant moins d'un équivalent temps plein.

3 - Quelles initiatives propres de Communes en terme d'Habitat Participatif (limites et questionnements) ?

Notre étude ne s'est pas limitée à l'observation de projets lancés par des groupes d'habitants (type loi ALUR), mais a souhaité élargir la question de l'habitat participatif aux projets initiés par d'autres acteurs, mais laissant une part importante aux futurs habitants dans la conception de leur logement.

Ces initiatives sont de plusieurs types :

- **des projets initiés et montés par des collectivités**, soit en accession (Nanterre Le grand portail), soit en locatif social (Beaumont). Dans les deux cas, c'est la collectivité qui a sélectionné les futurs habitants,
- **des projets pilotés par des opérateurs spécialisés** en lien avec les collectivités : le projet Callisto à Balma initié par Area, mais aussi des opérations à Strasbourg, à Mulhouse...

Ces formes alternatives d'habitat participatif semblent se développer en France, d'une part parce que la demande est de plus en plus importante, et d'autre part parce que certaines collectivités souhaitent que l'offre d'habitat participatif se développe en direction d'un public élargi, se banalise, voire influence et modifie les pratiques habituelles des promoteurs immobilier.

3.1 - Les projets montés et initiés par des collectivités : des expérimentations...

Quelques collectivités se sont lancées dans l'**expérimentation d'une forme d'habitat participatif social**. C'est le cas de deux collectivités de taille et contexte très différents : Beaumont en Ardèche et Nanterre, en Région parisienne. Ces expériences présentent néanmoins des similitudes, avec notamment des **difficultés liées au caractère hybride de ces opérations** : l'objectif idéal de laisser la main aux habitants se heurte à des objectifs politiques, mais également à des désirs de cadrage et de contrôle d'une opération qui reste avant tout initiée par la collectivité.

Ces expérimentations ont « essuyé les plâtres » d'une **approche participative nouvelle**, et présentent en ce sens un intérêt évident.

Dans le cas de Nanterre, Le Grand Portail, il s'agit d'une opération d'habitat « participatif » dans un projet d'écoquartier. La ville de Nanterre, dans son projet d'écoquartier Hoche, a souhaité instaurer une mixité sociale à travers une programmation comportant 39% de logement social et une opération pilote de coopérative d'habitant : la Coopérative Hoche appelée Grand Portail. Ce projet d'accession sociale participatif expérimental a été lancé par la Ville et l'ÉPADESA en 2009.

Les futurs propriétaires, tous locataires du parc social ou pouvant y prétendre, ont été sélectionnés par la Ville, l'Épadesa et l'ADIL 92, sur différents critères socio-économiques : conditions de revenus (les ressources ne dépassant pas les plafonds fixés pour l'accès au Prêt à taux zéro), primo-accédants, vivant ou travaillant à Nanterre. La spécificité de ce projet est que **les coopérateurs (quinze familles) ne se connaissaient pas auparavant**.

Le montage se base sur une SCI détenue et portée par le promoteur portant le foncier, assumant les risques et exerçant la maîtrise d'ouvrage. **Les transferts de propriété se réalisent à travers une VEFA. Accompagnés et formés pendant plusieurs mois** par un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage, CUADD Conseil, les coopérateurs ont formulé leurs attentes, choisi le promoteur (Périclès, sélectionné en 2010) et le maître d'œuvre, défini le programme de l'immeuble, travaillé au financement de l'opération et suivent aujourd'hui de près le chantier.

Le rapport « Habitat alternatif : des projets négociés » réalisé en novembre 2010 par Véronique Biau et Marie-Hélène Bacqué pour le PUCA montre que l'idée initiale de la collectivité était de former un groupe d'habitants et de lui transférer progressivement le pilotage du projet («selon l'idée initiale présentée aux futurs habitants, il s'agissait même de hisser ce collectif au rang de maîtrise d'ouvrage »). Cependant, en pratique, ce transfert n'est pas évident : « avant même l'entrée en scène des habitants, le projet se définit par un cadrage méthodologique et idéologique pré-défini », ce qui a contribué à démotiver certains candidats qui ont alors quitté le groupe. **La collectivité a alors choisi de laisser la main au groupe pour le recrutement de nouveaux membres, ce qui a permis une meilleure cohésion de groupe.**

Une certaine dynamique habitante a fini par émerger, malgré des tensions au moment du choix du promoteur. Pour les auteurs de ce rapport, cette expérience montre que **le portage institutionnel d'un tel projet peut également être source de fragilité, si les règles du jeu n'ont pas été clairement définies dès le départ**. Le projet au final n'apparaît pas très innovant en termes architectural et social. Les valeurs principales du groupe qui semblaient alors se dégager en 2010 étaient, selon les auteurs, l'accession à la propriété, et un collectif de voisins permettant la sécurité et la solidarité.

Concernant Beaumont, il s'agit d'un contexte de commune de 214 habitants, située dans le Sud de l'Ardèche, à environ 40 km au Sud-Ouest d'Aubenas. Il s'agit donc d'une toute petite commune, située dans une zone très rurale, et qui connaît malgré tout un dynamisme démographique récent (un gain de 30 habitants a été enregistré entre 1999 et 2007). La commune, composée d'un bourg-centre et de plusieurs hameaux, ne dispose d'aucun commerce, mais bénéficie de la présence d'une école. La politique communale vise à accueillir de nouveaux ménages en réhabilitant des logements vacants et/ou en ruine en logements sociaux communaux, dont le coût correspond aux revenus des ménages locaux, exclus par le marché local immobilier (du fait de la pression touristique sur le secteur).

Les Bogues du Blat est un projet de 8 logements locatifs communaux (4 sont aujourd'hui créés), avec la possibilité pour chaque locataire d'acheter son logement. Ce projet est né de la rencontre entre le maire, la Fondation de France, et Construire, l'agence de l'architecte Patrick Bouchain. Il semble que ce dernier ait souhaité aller au-delà des premières intentions de la commune, en proposant une démarche expérimentale visant à **construire autrement**, en réfléchissant notamment à ce que pourrait être un habitat social « au fin fond de l'Ardèche ». Le maire a alors fait sienne l'approche défendue par l'atelier d'architecture : **construire pour une personne identifiée, de pas réaliser de logements « standards » qui ne conviendraient selon lui à personne**. Les autres valeurs portées par la commune étaient le vivre-ensemble, la participation active des futurs habitants (en laissant une place à l'auto-finition), l'équité sociale (accession à la propriété des plus modestes) et la nécessité d'un projet de vie adapté au milieu rural.

Les futurs habitants ont alors été recrutés par une petite annonce, alors que l'équipe Construire venait d'être sélectionnée pour assurer la maîtrise d'œuvre. Les premiers habitants ainsi sélectionnés avaient une certaine autonomie pour étoffer le groupe, avec un **fonctionnement par cooptation**. Le groupe d'habitants, accompagné par une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage spécialisée, a pu se prononcer sur la création d'un plan masse du « hameau » et la programmation collective, tout en tenant compte des invariants définis par la commune (absence de clôtures, réalisation d'un système d'assainissement autonome, collecte et stockage des eaux pluviales, réalisation d'un parking collectif). Les potentiels futurs habitants ont également travaillé avec l'équipe de maîtrise d'œuvre sur l'orientation des bâtiments, le choix de la couverture de toiture, et l'agencement intérieur des logements. De plus, une part d'auto-construction était prévue.

Ce projet a cependant connu des difficultés dans la gestion de groupe, lequel a complètement éclaté en 2011. Diverses raisons peuvent être avancées pour expliquer cet éclatement : un accompagnement insuffisant sur la durée, un recrutement initial des habitants par la mairie, des motivations divergentes entre les membres du groupe, un travail insuffisant sur les valeurs... Toutes ces raisons ont fini par se cristalliser à cause d'une **définition insuffisante des « règles du jeu » par la mairie** :

- sur la cooptation : au départ, la mairie n'avait pas de voix de cooptation. Or, celle-ci s'est un jour opposée à la cooptation d'une famille dont le profil ne correspondait pas à ses objectifs.
- sur les marges de manœuvre dans les choix de conception : les choix étaient en réalité fortement limités par l'aspect économique de l'opération, financée en logement social.

Aujourd'hui, 4 logements (soit 3 maisons) ont été construits. Si la gestion de groupe a en partie échoué (1 seul ménage du groupe initial a finalement emménagé dans un logement), tous les acteurs semblent en tirer un bilan positif : une architecture innovante, des logements à coût abordable grâce à une part importante d'auto-finition, une vie collective en germe...

3.2 - Des projets pilotés par des opérateurs spécialisés dans l'auto-promotion, choisis par les collectivités

On constate en France l'émergence de professionnels de l'habitat participatif, avec des structures de conseil (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, associations professionnelles...), des promoteurs qui prennent l'initiative de projets, en collaboration avec les collectivités locales, et recrutent les futurs habitants. C'est le cas à Balma, dans le cadre de l'écoquartier Vidailhan, avec une initiative prise par l'association AERA.

Des professionnels de l'auto-promotion apparaissent également sur le marché : architectes, Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, se proposent d'accompagner des groupes d'habitants pour construire leur projet sans promoteur, comme à Mulhouse dans l'écoquartier Vidailhan ou encore à Strasbourg, ville pionnière de l'habitat participatif.

Cette professionnalisation de l'habitat participatif est née de la convergence de plusieurs facteurs :

- **une tendance de fond de développement de l'habitat participatif**, avec une **médiatisation d'opérations phares**, renforcée par la loi ALUR. La visibilité de ce type d'opérations s'accroît, avec l'idée que celles-ci ne sont plus réservées à des utopistes marginaux.
- l'évolution des politiques menées par certaines collectivités, avec un **passage de l'expérimentation à une généralisation du principe de l'habitat participatif à l'ensemble des filières logement**. C'est le cas à Strasbourg : après avoir lancé plusieurs appels à projets expérimentaux visant l'auto-promotion, la politique de la ville de Strasbourg s'élargit aujourd'hui à l'habitat participatif au sens large, tout en affichant un objectif de 10 % d'opérations de ce type dans les ZAC publiques. La ville de Strasbourg soutient par exemple plusieurs projets⁹ illustrant une variété de situations :
 - **l'opération Ecoterra** en accession sociale porté par un bailleur social, permettant de sécuriser le projet pour les accédants en intégrant une assurance revente. Au sein de la ZAC Danube, ce projet de 13 logements intègre un atelier collectif et une toiture terrasse partagée. La dimension participative s'exprime dans la personnalisation offerte à l'intérieur de chaque logement.
 - **l'opération Terra Cités**, portée par un promoteur immobilier, comportant 22 logements, et intégrant des espaces mutualisés (toit terrasse, locaux divers). La démarche participative en phase conception architecturale devait permettre aux acquéreurs de personnaliser leur logement et de décider conjointement de la destination des locaux mutualisés.
 - **le projet K'Hutte** au sein de la ZAC de la Brasserie à Cronenbourg aménagée par la SERS. Cette initiative est le fruit d'un bureau d'étude, « Unanim », qui souhaite se spécialiser dans l'accompagnement de projet en auto-promotion. Ainsi, ce n'est pas un groupement qui recrute un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage accompagnateur mais c'est ce dernier qui cherche à fédérer 23 ménages autour d'un projet. Cette initiative se distingue également en permettant l'investissement locatif.
- **le retour d'expériences d'architectes ayant travaillé avec des groupes d'habitants** : après avoir accepté une rentabilité faible voire nulle sur leurs premières missions, dans une perspective d'apprentissage et d'expérimentation, certains architectes veulent poursuivre cette activité professionnellement très enrichissante et valorisante. Cependant, **afin d'éviter les aléas coûteux en temps, ils souhaitent cadrer plus fortement ces opérations**. C'est le cas par exemple de l'architecte Nicolas Michelin, qui a déposé la marque « Big & Cheap » en 2013, afin de promouvoir des opérations en auto-promotion. Celui-ci voit l'auto-promotion comme un moyen de proposer des logements de qualité, à un coût abordable pour le plus grand nombre.

Cet essor de l'habitat participatif sous toutes ses formes est porteur de **perspectives intéressantes pour construire moins cher des logements adaptés aux besoins des habitants, avec une rationalisation et une mutualisation de surfaces** permettant des logements mieux pensés. Mais

9 Monographie issue du rapport « Des projets négociés : entre stratégie publique et intérêts privés » - PUCA

une vigilance est nécessaire afin d'éviter que cela ne devienne qu'un argument de vente et que le principe en soit dévoyé. Enfin, pour ce type d'opérations ne faisant intervenir les habitants que tardivement dans le processus, il est difficile d'imaginer qu'un collectif solide d'habitants se mette en place. De ce fait, une collectivité ne peut espérer les mêmes innovations sociales que ce que l'on peut observer dans les opérations en auto-promotion.

L'idée d'un habitat participatif à Balma est issue de l'Agenda 21, élaboré en 2007 par cette commune, et surtout de la rencontre entre AERA (Actions, Études et Recherches sur l'Architecture, l'Habitat et la Ville, association œuvrant pour la mise au point de montages innovants dans le domaine de l'habitat social participatif) et l'élue en charge de l'urbanisme. Convaincue que ce projet correspondait tout à fait à la philosophie de l'écoquartier Vidailhan en cours, l'élue a alors souhaité qu'un lot soit réservé à ce projet. Pour la collectivité, il s'agissait de permettre à des familles de s'approprier pleinement leur projet d'habitat, notion essentielle pour développer ensuite une appropriation du projet, du programme, et du quartier, et de devenir propriétaires.

L'opération Callisto est un projet de 32 logements, porté par la SA HLM Les Chalets, composé de 19 logements en SCIAPP, et 13 en PSLA. Le projet n'émane donc pas d'un collectif d'habitants déjà constitué. Un appel à volontaires a été lancé et plusieurs réunions ont permis au groupe de se construire peu à peu, par adhésion au projet. L'association AERA est chargée par la SA des Chalets d'accompagner les candidats durant la phase de programmation pour les aider à définir la configuration des logements et des espaces communs.

Les contraintes économiques du bailleur social étant très importantes, elles ne permettent pas d'innovation technique ou environnementale très conséquente. Le projet de Callisto possède des surfaces privatives extérieures relativement généreuses, dont la dimension a été déterminée par chaque famille : il y a ainsi des variations de dimensionnement des espaces extérieurs. Un travail particulier a été mené sur l'appropriation des toits : l'ensemble du groupe a été d'accord pour faire un effort financier un peu plus important pour aménager ce toit terrasse en espaces partagés, permettant de faire du jardinage, d'installer des barbecues... Ces espaces partagés importants sont des espaces d'articulations possibles entre l'extérieur et l'intérieur. La salle polyvalente ouvre aussi bien sur l'intérieur que sur l'extérieur (le quartier). Conçue pour l'usage du groupe, elle pourra cependant accueillir des gens extérieurs au projet, pouvant ainsi entraîner une modification et une intensification de la vie sociale du quartier. Ce projet est en cours de construction.

4 - Conclusion : l'Habitat Participatif et la ville durable

4.1 - Quelques enseignements

Cette étude, s'appuyant sur quelques exemples d'opérations d'habitat ayant bénéficié de l'implication plus ou moins forte de ses futurs occupants, permet de relever certains constats, notamment sur les conditions de réussite, les difficultés rencontrées et les postures des collectivités.

Pour les opérations réalisées en autopromotion, on constate que les groupes étant à l'initiative de tels projets manifestent un attachement à des valeurs liées à l'Economie Sociale et Solidaire et au mouvement coopératif (autogestion, solidarité, non-spéculation...), une conscience écologique plus ou moins forte, voire un certain « militantisme ». Les profils sociologiques des personnes engagées sont généralement assez proches (ils se choisissent souvent, ou sont issus d'une même association...). Elles sont dotées d'un certain capital économique et/ou culturel qui leur permettent de choisir l'auto-promotion pour asseoir la philosophie de leurs projets. Selon les ressources et les compétences dont elles disposent, elles s'engagent avec plus ou moins de succès dans l'auto-construction.

Les coûts de sortie des opérations se révèlent encore assez élevés mais le recours à l'autopromotion et à l'auto-construction permettent toutefois de faire des économies de l'ordre de 10 à 30%. Par ailleurs, ce sont des projets plus qualitatifs, à forte valeur ajoutée écologique (performances énergétiques et matériaux écologiques). Ainsi **ils répondent à un besoin auquel l'offre privée ne répond pas aujourd'hui** (« produit non standard ») et aux politiques publiques en terme de transition énergétique. Sur certains projets, une réponse aux besoins de logement de tous, et notamment des plus modestes, est apportée avec une solidarité entre les membres du groupe (Grenoble) ou des logements dédiés (Villeurbanne). Cela semble cependant encore marginal. L'auto-construction peut également permettre à certaines personnes disposant d'un fort capital culturel et/ou de savoir-faire, d'accéder à la propriété (sous réserve d'un fort investissement en temps et à un bon réseau d'aide familiale ou amicale).

Pour les projets initiés et réalisés par les collectivités, financés en tant que logement social, les difficultés étaient liées au caractère hybride et expérimental de ces opérations : il est parfois difficile pour les groupes d'habitants recrutés de trouver leur place, de créer un esprit de groupe. Il leur faut parfois adhérer à des valeurs qui ont été définies pour eux dans le projet. Pour les collectivités, le positionnement n'est pas simple non plus. Les règles du jeu ont le plus souvent mal été définies : qui choisit les membres du groupe ? Sur quels aspects techniques, architecturaux, sociaux... les habitants ont-ils la main ? Ce type d'expérimentation bénéficie à des ménages modestes.

Parmi les difficultés souvent rencontrées et évoquées par les acteurs engagés dans des opérations d'habitat participatif figurent :

- la constitution et consolidation des groupes,
- l'accès au foncier en milieu urbain mais aussi en secteur rural (réactivité, solidité financière...),
- la complexité des montages juridiques afin qu'ils soient le plus en cohérence avec les objectifs visés (propriété collective, anti-spéculation...),
- le lien aux logements sociaux lorsqu'ils font partie de l'opération en application d'une servitude de mixité sociale ou en contrepartie d'une aide apportée par la collectivité ; les contraintes réglementaires auxquelles sont soumis les bailleurs pour l'attribution mais aussi les normes techniques ne favorisent pas l'approche globale ; les terrains sont souvent séparés tout comme les programmes, même si des choix communs peuvent être faits (une même maîtrise d'œuvre, des exigences écologiques en terme de performance énergétique, un réseau de chauffage bois commun...) et l'usage des espaces communs n'est pas partagé ce qui est parfois regretté... ,
- l'auto-construction (l'encadrement ou l'accompagnement, la qualité et le contrôle des travaux réalisés, l'articulation des interventions réalisées en auto-construction avec celles prises en charge par des professionnels, la mobilisation des compétences nécessaires et le temps à y consacrer...),
- le financement des espaces communs sans aides publiques et parfois le financement du projet immobilier (pour trouver une banque prête à s'engager dans un projet collectif),
- la mise en pratique du projet social souhaité et parfois du mode de gestion et de gouvernance adopté.

L'intervention publique est souvent fondamentale dans la sortie des opérations d'habitat participatif qui s'avèrent souvent longues. L'apport du foncier, voire son portage, est un élément déterminant à la réussite des projets, de même que toutes les facilitations qui peuvent être apportées d'un point de vue technique et réglementaire mais aussi pour permettre une bonne intégration dans l'environnement. La question de **l'accompagnement des groupes** est également un facteur favorable pour aider à la structuration du collectif, à la maturation du projet, au choix du statut juridique, car l'habitat participatif relève d'un processus d'apprentissage et nécessite la mobilisation de nombreuses compétences et expériences qui ne sont pas toujours présentes au sein des groupes constitués. L'intervention de professionnels aussi pour la conception des projets, la définition des programmes et la réalisation des travaux, voire l'accompagnement de l'autoconstruction est un point dur.

Concernant la place des collectivités rencontrées dans le processus de production de l'habitat participatif, **on distingue un éventail important de postures** : absence d'aide, aide indirecte via le financement d'association d'accompagnement et de promotion de l'habitat participatif, aide technique, juridique, apport de foncier... Certaines collectivités vont apporter une aide importante mais ponctuelle, considérant qu'il s'agit d'une

expérimentation unique. D'autres au contraire s'engagent progressivement dans la mise en place d'une politique de soutien propre à impulser des projets (inscription dans le PLH, appels à projets, voire projets d'habitat participatif initiés par les collectivités...).

Outre la disparité d'intérêt porté à l'habitat participatif par les collectivités, la question-clé est de savoir si l'habitat participatif relève de l'intérêt général ou non. Enfin, l'habitat participatif interpelle les collectivités sur leur capacité à agir sur la transformation des règles de production du logement, sur les systèmes d'aides à la pierre, d'aides à la personne, sur le rôle des différents professionnels. La généralisation des aides à des acteurs privés même organisés peut poser des problèmes d'équité. Favoriser l'auto-promotion et l'auto-construction pour faire baisser les coûts de sortie, mieux adapter les logements aux besoins des ménages tout en visant une certaine qualité, c'est aussi retirer des capacités d'intervention aux professionnels de la construction et de la rénovation et donc interagir sur ce segment du marché.

Aussi, **nombre de collectivités préfèrent adopter une posture pragmatique d'accompagnement avec parfois quelques coups de pouce financiers** (réservation de parcelles dans des opérations publiques ou dents creuses identifiées, voire leur vente à des conditions économiques non prohibitives) moyennant quelques contreparties (exigences écologiques, intégration de logements sociaux au sein des opérations...). La question de la plus-value ou de l'innovation sociale des opérations d'habitat participatif semble difficile à appréhender pour les collectivités même s'il peut y avoir des retombées en matière de dynamique sociale pour les territoires (crainte du communautarisme, de l'entre-soi). L'habitat participatif fait émerger des enjeux de changement de règles, de rôles et de responsabilités relatifs à la production et au financement du logement en France.

4.2 - Que peuvent apporter ces initiatives d'habitat participatif à la ville durable ?

Dans un contexte de crise du logement, de crise environnementale, de perte du lien social et de désintérêt des citoyens pour la Chose Publique, l'habitat participatif semble constituer une nouvelle voie au sein des filières traditionnelles du logement. Pourtant, ces opérations restent encore marginales, malgré la reconnaissance juridique et le coup de projecteur donné par la loi ALUR.

Encore majoritairement initiées et portées par des groupes d'habitants, ces derniers se heurtent encore à de nombreux obstacles, et ne trouvent pas forcément le soutien espéré auprès des collectivités. La réticence des collectivités à aider ce type de démarche provient le plus souvent de la notion d'intérêt général et du coût élevé de ces opérations : pourquoi aider une initiative privée ? Pourtant, de nombreux arguments peuvent être avancés sur les bénéfices de telles démarches : un habitat plus exigeant, notamment sur le plan écologique, une meilleure appropriation des logements (réalisation de logements « sur-mesure »), une envie de ces groupes de s'impliquer dans leur quartier, des liens forts créés entre membres du groupe, permettant d'espérer des liens sociaux riches et durables, un refus, parfois, du système spéculatif...

Pourtant, les opérations d'aménagement de quartiers de ville, telles que celles réalisées en procédure ZAC, avec production de logements privés, bénéficient aussi de financement public via la participation des collectivités au bilan de ZAC ! **L'intérêt public et l'intérêt privé de ces groupes peuvent trouver des convergences** encore plus fortes lorsque les collectivités deviennent facilitatrices : des simples échanges autour des valeurs du projet et des attentes de la commune, jusqu'à des exigences de contreparties (mixité sociale, dispositifs antispéculation, exigence de performances écologiques), voire la possibilité d'impulser un type de projets via des appels à projets (choix de favoriser tel ou tel statut, tel niveau de ressources...). Les collectivités devront toutefois à ne pas considérer ces groupes comme des promoteurs lambda : des exigences trop fortes pourraient mettre en difficulté le projet. Les groupes de citoyens n'ont ni l'expérience, ni la capacité financière des professionnels de l'immobilier.

Par ailleurs, un certain nombre de collectivités mobilisent aujourd'hui l'habitat participatif dans leur projet

d'écoquartier (voir encadré ci-après). Ainsi, un nombre croissant de projets d'écoquartier intègre ces opérations, en leur réservant une parcelle dédiée. Pour autant, il semble que ce soit plus une manière de lever l'obstacle majeur de l'accès au foncier (les écoquartiers sont le plus souvent des ZAC, procédures permettant de créer du foncier public), qu'une volonté de faire la ville autrement, comme on peut le voir par exemple à Fribourg ou Tübingen. Ainsi, certains quartiers nouveaux de la ville de Tübingen sont constitués à 80% d'auto-promotion, tandis que sur l'ensemble de la construction neuve, 30% des opérations se font aujourd'hui en auto-promotion, selon Bruno Parasote¹⁰. Il est révélé par ailleurs que l'habitat participatif a infusé dans les autres filières : « la ville constate aussi que des promoteurs proposent désormais des opérations mixtes, avec 50% d'auto-promotion et 50% de vente classique. Enfin, elle note que, depuis 2 ans, les propriétaires fonciers privés vendent aussi à des groupes en auto-promotion, alors qu'ils étaient réticents auparavant »¹¹.

Si la situation en France est loin d'être aussi florissante pour l'habitat participatif, lequel reste à ce jour encore expérimental, il semble toutefois qu'une diffusion s'opère : professionnalisation des accompagnateurs, volonté de certains maîtres d'œuvre de se spécialiser dans ce type d'opérations, voire création de sociétés de promotion spécialisées... Au risque d'être dévoyé, l'habitat participatif impacte aujourd'hui les autres filières de construction (promotion privée, promotion sociale) et pourrait conduire à revoir les manières de produire la ville, notamment en réhabilitation.

Les écoquartiers et l'habitat participatif : état des lieux (source : dossiers de candidature EcoQ)

La présence d'opérations d'habitat participatif tend à se développer au sein des projets d'écoquartier. En effet, depuis la création du label EcoQuartier, si sur les 13 projets écoquartiers labellisés en 2013, aucun ne comprenait d'opérations de logements participatifs, parmi les 19 projets labellisés en 2014, on note 4 projets qui comprennent des opérations en habitat participatif :

- **ZAC Lefebvre à Mulhouse (68)** : Un projet de 23 logements en auto-promotion « encadrée » a été lancé en 2014 par la SERM et la société Big & Cheap (créée par Nicolas Michelin). Il prendrait la forme de petits collectifs sous forme de maisons superposées en duplex accolées de 88 m² de surface de plancher avec des possibilités d'agrandissement ultérieur jusqu'à 130 m². Le prix de sortie visé est de 2000 €/m² maximum. La société Big & Cheap, les agences Nicolas Michelin et Associés (architectes) et A-TIPIC (assistant à Maîtrise d'Ouvrage) accompagnent le projet architectural, le montage juridique et financier le temps que le groupe se constitue en société d'auto-promotion (loi Alur), afin de s'assurer du bon déroulement de l'opération. Une réunion publique d'informations a été organisée le 12 février 2014,

- **l'Ecoquartier Monconseil à Tours (37)** : Une opération en auto-promotion a été lancée fin 2013, suite à un appel à projets de la ville de Tours. Six familles, regroupées au sein de l'association Econ'Home, réalisent ainsi une opération de maisons de ville sur une par-celle de 1 547 m². La promesse de vente est signée, un lancement du chantier étant prévue pour fin 2014. L'opération sera dotée d'une grande salle collective, d'un jardin commun et d'espaces techniques communs. La salle commune sera ouverte sur le quartier et pourrait être un lieu de distribution de fruits et légumes (AMAP ou Ruche),

- **le quartier Hoche à Nanterre (92)** : la Coopérative Hoche, appelée « Grand Portail », est un projet d'accession sociale participatif expérimental lancé par la Ville et l'EPADESA. Les futurs propriétaires, tous locataires du parc social ou pouvant y prétendre, ont ainsi été sélectionnés par la Ville, l'Epadesa et l'ADIL 92. Ils ont été accompagnés et formés pendant plusieurs mois par un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (CUADD Conseil) afin de pouvoir formuler leurs attentes, choisir le promoteur et le maître d'œuvre, définir le programme de l'immeuble, travailler au financement de l'opération et enfin suivre de près le chantier. La spécificité de cette coopérative est que les coopérateurs (quinze familles) ne se connaissaient pas auparavant, l'initiative ayant émané de la collectivité de Nanterre. Le montage se base sur une SCI détenue et portée par le promoteur portant le foncier, assumant les risques et exerçant la maîtrise d'ouvrage. Les transferts de propriété se réalisent à travers une VEFA.

¹⁰ Bruno Parasotte : « Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux » - 2011 - page 73

¹¹ ibid

- ***l'opération Callisto, quartier Vidailhan à Balma (31)*** : un lot est réservé dans la ZAC pour une opération d'habitat participatif. Le projet, porté par l'association AERA et la SA HLM Le Chalet, porte sur la construction de 32 logements, 13 en PSLA et 19 en propriété collective, dans le cadre d'une SCIAPP (Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété).

À la lecture des dossiers de labellisation de ces 4 projets, on constate que **3 de ces projets ne sont pas initiés par un groupe d'habitants**, mais portés par une collectivité ou son aménageur, parfois en partenariat avec une association ou un promoteur spécialisés dans ce type de projet.

Annexes

Annexe A - Fiches signalétiques des opérations

L'Eco-hameau des « Petits Moulins »



superposés) pour les logements sociaux
Espaces communs : parking voiture, garage à vélo, atelier de bricolage, buanderie, une salle commune en construction (financée dans le cadre de l'appel à projets Nantes Capitale Verte) et une chambre d'amis en cours de finalisation + jardin et potager commun.
 Chaque logement dispose d'une parcelle de jardin privée mais sans barrière de séparation.

Vie collective : voiture partagée, achat d'un trampoline géant, échanges de services (baby-sitting, petits travaux, savoir-faire)

SHON totale : 853 m²

Niveau d'avancement du projet :

Début des travaux : début 2011

Emménagement des familles : fin 2011

Salle commune en auto-construction en cours

Situation : Terrain de 3900m², rue Nicolas Copernic et 1 à 6, impasse Benjamin Franklin – Rezé

Maîtrise d'œuvre : Agence Solécité

Structure juridique : SCA (société civile d'attribution)

Les Petits Moulins qui a disparu pour se transformer en copropriété et Harmonie Habitat pour les logements sociaux

Montage technique et financier :

Quelques chiffres :

Coût total du projet : 1,58 millions € TTC

Coût de construction HT/m² SHON : entre 820 et 1338€ (non réactualisé)

Prix de sortie TTC/m² SHAB, compris espaces communs et matériaux pour l'auto-construction : entre 1822 et 2764€ pour un prix moyen de 2396€ TTC/m² SHAB, soit entre 175 000€ et 370 000€ de budget total (tout compris). L'auto-construction représente de 1 à 16% du budget global et représente un gain jusqu'à 900€ TTC/m² SHAB tout compris. Auto-construction de 0 à 50%

Caractéristiques : logements labellisés BBC, structure en ossature bois, murs en briques isolés par laine de chanvre. Sol est isolé par plaques de liège. Panneaux photovoltaïques en toiture cofinancés (argent issu de la revente de l'électricité produite au réseau EDF répartie au prorata de l'investissement fourni au départ par les habitants). Une chaufferie bois alimente en eau chaude et en chauffage la totalité des 12 logements.

Occupation : 2 couples avec 3 enfants, 2 couples avec 2 enfants et 2 retraitées pour la partie accession

Programme :

Logements : 6 logements en accession + 6 logements locatifs sociaux à proximité

Taille des logements entre 80 m² et 140m² (surface

totale des logements (en m²) : 2900 + 831)

Surface habitable : entre 84 et 175m²

Forme urbaine : Pour l'accession, 6 maisons mitoyennes formant un ensemble homogène et de l'habitat intermédiaire (logements groupés et

Ekoumène à Brest : un immeuble collectif, écologique, non spéculatif en autopromotion



Programme : 6 logements + 2 buanderies + projet de local associatif de 40m² destiné aux occupants et habitants du quartier

Forme urbaine : un immeuble R+3, 2 appartements de 86 m² au RCH, 2 duplex de 56 m² et 2 simplex de 97 m²

Espaces communs : les paliers + deux buanderies et un local collectif de 40 m² au bout du jardin prévu pour être ouvert vers le monde extérieur et notamment les d'associations de quartier.

SHON : 489 m² habitable

Avancement du projet : début des réflexions en 2006, création de l'association et SCI en 2011, début des travaux en 2013

Situation : Terrain de 583 m² dans le quartier des Quatre-Moulins, au carrefour des rues Barbès et Docteur-Roux

Maitrise d'oeuvre : Indigènes, Nolwen Lachèvre, Alain Bodilis

Structure juridique : un couplage association et SCI . La Société Civile Immobilière (SCI) a été créée en novembre 2011, l'association des Poteaux porteurs d'Ekoumène, en 2008. L'association possède 99% du capital social de la SCI, les 10 habitants possèdent chacun 0,10% du capital : c'est l'association qui tient lieu de garde-fou contre la spéculation immobilière, et en même temps les pouvoirs sont équilibrés entre les habitants et l'association (les habitants sont majoritaires en voix dans la SCI et représentent 50% des voix au sein de l'association). L'association, composée des habitants et de personnes extérieures, permet une ouverture du projet sur l'extérieur, limitant le risque d'entre-soi, elle joue également un rôle de vigilance sur les principes fondateurs du projet Ekoumène.

Montage technique et financier : Auto-construction (cloisons et second œuvre)

Quelques chiffres :

Coût : Prix de sortie (2014)(tout compris, mais hors local associatif) : 2000 € TTC/m² habitable

- 112 000 € pour 56m²

- 172 000 € pour 86m²

- 194 000€ pour 97m² (pour un budget initial de 100 000€)

Coût du terrain : 168559 € (TTC, frais de notaire et d'agence inclus), soit 287€ TTC/m² SP, non viabilisé et 267€ HT/m² SP

Coût de construction : 540 000€, soit 920€ HT/m² SP, pour du passif, sans stationnement en R+3 et une part d'auto-construction (matériaux inclus)

Caractéristiques : un immeuble compact orienté sud, structure poteaux/poutres béton, mur en panneaux de bois avec isolation par l'extérieur en laine de bois et bardage bois, double vitrage, VMC double flux ; chaudière gaz (ECS et chauffage par échangeur avec possible branchement de panneaux solaires thermiques dans un second temps)

Occupation : six foyers, neuf adultes et neuf enfants

Ecocum à Loperhet dans le Pays de Brest : un éco-village



Programme : construction de 9 maisons en accession (6 réalisées ou en cours) + réhabilitation d'une maison existante + 6 logements locatifs sociaux à proximité

Forme urbaine : maisons + un collectif pour les logements sociaux

Espaces communs : une maison commune, avec buanderie, grande pièce de vie, mutualisation d'équipements, jardins partagés, des animaux dans un espace de loisirs à proximité
SHON

Niveau d'avancement du projet : élaboration d'une charte en octobre 2007, vente du terrain en mars 2011, début des travaux 2012 et emménagement des familles fin 2013

Situation : terrain de 6000m² hors logements sociaux pour 9 lots, situé à proximité du bourg

Maîtrise d'œuvre : l'architecte Patrick Balcon travaille sur les premiers plans qui posent les bases d'une copropriété horizontale, puis Tristan Laprairie dessine les neuf maisons du lotissement selon les attentes des propriétaires.

Structure juridique : création d'une SCI coopérative avec une association et d'une copropriété horizontale méthode Stemmer 5

Montage technique et financier : Auto-construction entre 40 à 100%

Quelques chiffres :

Coût de construction : Grâce aux économies d'échelle, une maison sans le terrain coûte entre 100 et 150 000€ (certaines maisons sont plus grandes que d'autres et utilisent plus ou moins de matériaux). La plupart des Ecocumiens sont auto-constructeurs. Le terrassier, le charpentier, le couvreur, le plombier interviennent sur le gros œuvre. Une bourse de la Fondation de France a par ailleurs permis aux membres du groupe de se former sur des points précis comme l'assainissement phytosanitaire, l'isolation à la paille, le chantier participatif ou encore la communication non-violente.

Caractéristiques : habitat passif (15 kmh/m²)

Détails espaces bâtis : Bâtisses de 75 à 125m², bardées de bois, isolées à la paille bio, triple vitrage, grandes baies, chauffe-eau solaire, avec poêle à bois ou carrément pas de chauffage pour l'air (lumière et chaleur humaine suffisent), toilettes sèches (Laurier départemental du Finistère par la Fondation de France).

Occupation : neuf familles

La Salière à Grenoble (38)



Type de projet / implication de la collectivité : issu de la rencontre d'un groupe constitué depuis 2002 et d'un appel à projet lancé par la ville en 2006

Programme : 5 logements collectifs, avec des locaux mutualisés : chambre d'amis, atelier, salle de jeux, salle commune, garage à vélos, terrasse, jardin

SHON : 772 m²

Niveau d'avancement du projet : livré en 2010

Situation : Terrain de 600 m², dans quartier ANRU (Mistral- Eaux claires)

Maîtrise d'œuvre:

Agence TEKHNE- M. Charignon (architectes),

DPI (BE béton),

SYLVA CONSEIL (BE bois),

ITF (BE fluides),

CREAPLUS INGENIERIE (économiste)

Autres intervenants : BE béton, BE bois, BE fluides, économiste

Structure juridique : Copropriété pour pouvoir toucher les crédits d'impôts liés à l'utilisation d'énergies renouvelables + TVA à 5,5 % (ANRU). Statut hybride (principe 1 personne = 1 voix).

Montage technique et financier : Auto-promotion. Modèle solidaire : pour les parties communes, répartition des coûts d'investissement au prorata du capital et du revenu de chaque famille.

Quelques chiffres : coût de la construction : 826 000€ HT soit 1109€/m² SHON.

Coût pour chaque ménage : 2200€/m² (terrain + bâti)

Coût du foncier : 136000€ HT

Caractéristiques :

- exigences environnementales fortes : structure bois béton, isolants naturels, chauffe-eau solaire, chaudière collective bois granulé, conception optimisée pour de meilleures performances énergétiques et un confort d'été

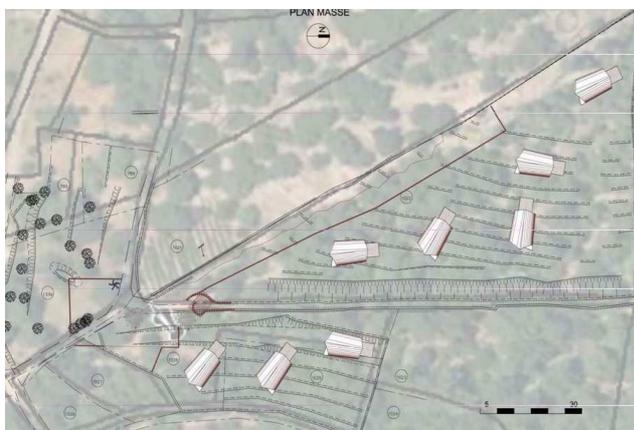
- forte qualité architecturale

- un investissement énorme de la maîtrise d'œuvre / 1ère expérience de Tekhnê : des logements sur-mesure mais une rentabilité nulle pour l'architecte

- un recours des riverains au début du projet

Performance énergétique : label BBC-Effinergie 2005
Prix national de la Construction Bois 2012 dans la catégorie logements collectifs et/ou groupés,

Les Bogues du Blat à Beaumont (07)



Type de projet / implication de la collectivité :

Sur initiative de la collectivité, action soutenue par la Fondation de France dans le cadre de l'action « nouveaux commanditaires ». Commune de 217 habitants située dans le PNR des Monts d'Ardèche, à 20 min de Joyeuse (1640 hab) et 40 min d'Aubenas. Politique volontariste sur le maintien et l'accueil d'actifs et sur l'habitat.

Programme : 8 maisons (1230 m² SHON d'après le PC), espaces collectifs, jardin commun

Niveau d'avancement du projet : 3 maisons livrées soit 4 logements en décembre 2012

Situation : extension de hameau, ancienne châtaigneraie

Maîtrise d'œuvre : Agence Construire (Patrick Bouchain)

Autres intervenants : AMO juridique par AREA, PACT07 sur le montage technique et financier, AMO d'accompagnement par association « Local à louer », BE Etamines (études environnementales et énergétiques), PNR (financement Leader)

Structure juridique : logements locatifs sociaux (communaux)

Montage technique et financier : agréments HLM, les loyers remboursent l'emprunt de la commune

Quelques chiffres :

Coût total du projet : 513 369€ HT

Coût du foncier : 0,20€/m² (châtaigneraie)

Coût de la construction : 475 653€ HT (2012) (part d'auto-finition prévue)

Subventions reçues : 205 000€

Les Boboyakas à Bègles



Type de projet / implication de la collectivité

Projet de coopérative d'habitants sur le thème du « vieillir ensemble et autrement ».
Opportunité foncière sur la commune de Bègles... (en cours de négociation).

Programme

3 bâtiments distincts reliés par des terrasses, pour un total 19 logements, un espace collectif dont un centre de ressources sur le vieillissement.

Niveau d'avancement du projet

Stade projet

Situation

Terrain pressenti, route de Toulouse à Bègles, pour une superficie de 3610m²

Maîtrise d'oeuvre

Autres intervenants

Structure juridique

Coopérative d'habitants sans accession à la propriété

Montage financier et technique

Recherche d'un partenariat avec un bailleur social
Projet de bail emphytéotique pour le foncier

Quelques chiffres

Coût moyen du projet : 2089 €/m² de surface habitable TTC

Apport en fonds propres : 20 000 € par coopérateur

Prêt PLS bâti sur une durée de 40 ans représentant 40 % de la somme globale à emprunter

Prêt CARSAT sur une durée de 30 ans représentant 37 % de la somme globale à emprunter

Prêt « libre » sur une durée de 30 ans représentant 23 % de la somme globale à emprunter.

Callisto à Balma



Type de projet / implication de la collectivité

Pour encourager les initiatives citoyennes et les projets innovants, Toulouse Métropole a inscrit l'habitat participatif comme action spécifique du PLH 2010-2015.

Programme

Terrain de 3000 m², 32 logements en accession sociale (19 en SCIAPP, 13 en PLSA)

Niveau d'avancement du projet

Situation

Terrain localisé au cœur de l'Ecoquartier Balma Vidailhan, seconde tranche.

Maîtrise d'oeuvre

Autres intervenants

AERA, association de loi 1901, structure qui allie la recherche à l'expérience participative locale dans le domaine de l'architecture et de la ville.

SEM OPPIDEA

SA Les Chalets, maître d'ouvrage

Structure juridique

Co-propriété (13 propriétés individuelles et une SCIAPP)

Montage financier et technique

Financement classique d'une opération HLM

Annexe B - Bibliographie

- CROZIER Denis, KOHLER Sidonie et AL. (CEREMA) - « Des projets négociés : entre stratégie publique et intérêts privés » - PUCA
- Véronique BIAU et Marie-Hélène Bacqué : « Habitat alternatif : des projets négociés » - novembre 2010 - PUCA
- Bruno Parasote : « Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux » - 2011
- Florence Menez CEREMA (ex-CETE de Lyon) - « L'habitat participatif : une solution pour le logement abordable ? » - 2013 – DGALN
- Emilie CARIOU - Recensement non exhaustif de l'habitat participatif en France - septembre 2013 - ADESS
- Vincent Caumont, Sylvain Guerrini, Isabelle Mesnard (CEREMA) - Habitat participatif et logement abordable - Note de problématique – 2015 - PUCA