



[www.maisonbleueamandine.blogspot.fr](http://www.maisonbleueamandine.blogspot.fr)

# Pourquoi agir avec l'habitat participatif

## Jean TERRIER

Conseil et formation en écohabitat SCOP  
SOLSTICE  
Président de l'association Ecohabiter 84  
Cofondateur du projet d'habitat participatif Etoile  
(Avignon)

### Domaines d'expertise

- Habitat écologique
- Economie de proximité dans la construction
- Gouvernance partagée

## Anne LE GUILLOU

Conseil, animation, formation  
en urbanisme participatif  
SCOP SOLSTICE

### Domaines d'expertise

- Urbanisme et habitat
- Démocratie locale et gouvernance
- Sociologie et systèmes d'acteurs

# Pourquoi agir avec l'habitat participatif

1. Définition et enjeux de l'habitat participatif
2. Typologie et caractéristiques des acteurs de l'habitat participatif
3. Points-clés et conclusion

# 1. Définition et enjeux de l'habitat participatif

## 1.1. Définition, tendances et état des lieux



Art Le Monde 21 juillet 2015

L'habitat participatif permet à des groupes de citoyens de **concevoir, créer et/ou gérer leur habitat collectivement.**

Les citoyens se réapproprient les décisions et responsabilités de l'acte de construire ou de rénover, d'adapter et d'entretenir leur lieu de vie, leur habitat.

## 1.1. Définition, tendances et état des lieux

« 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 ».

Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 Mars 2014.



## 1.1. Définition, tendances et état des lieux

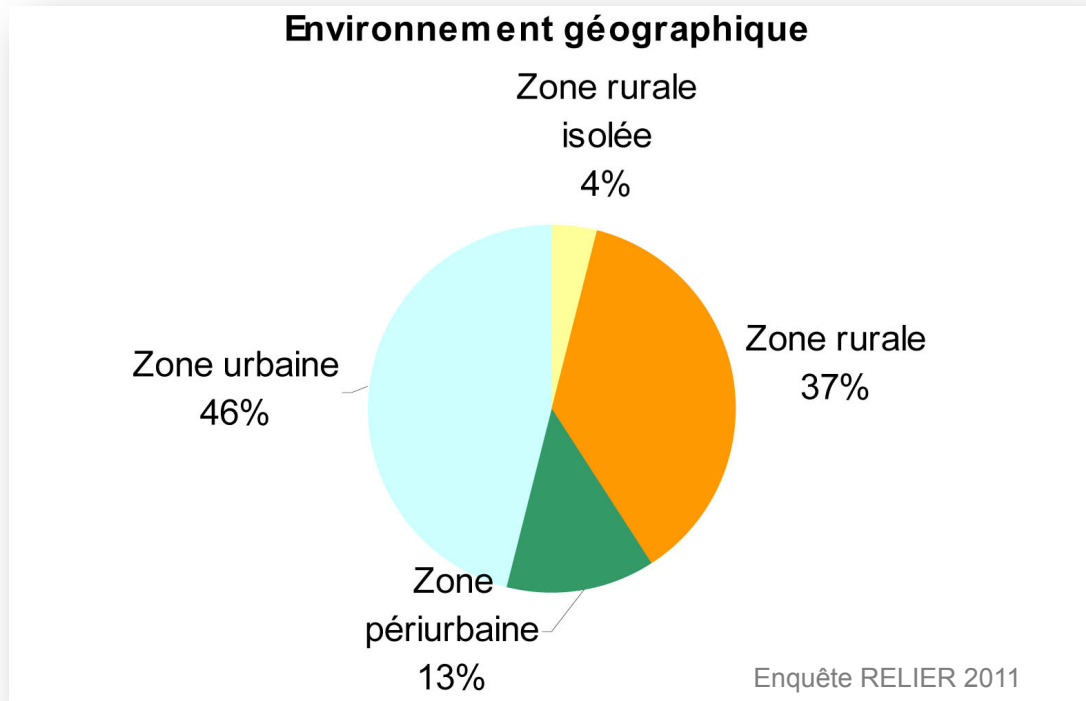
Environ 200 à 300 projets en France à différents stades de réalisation



Rencontres de l'Habitat Participatif à Marseille en juillet 2015

## 1.1. Définition, tendances et état des lieux

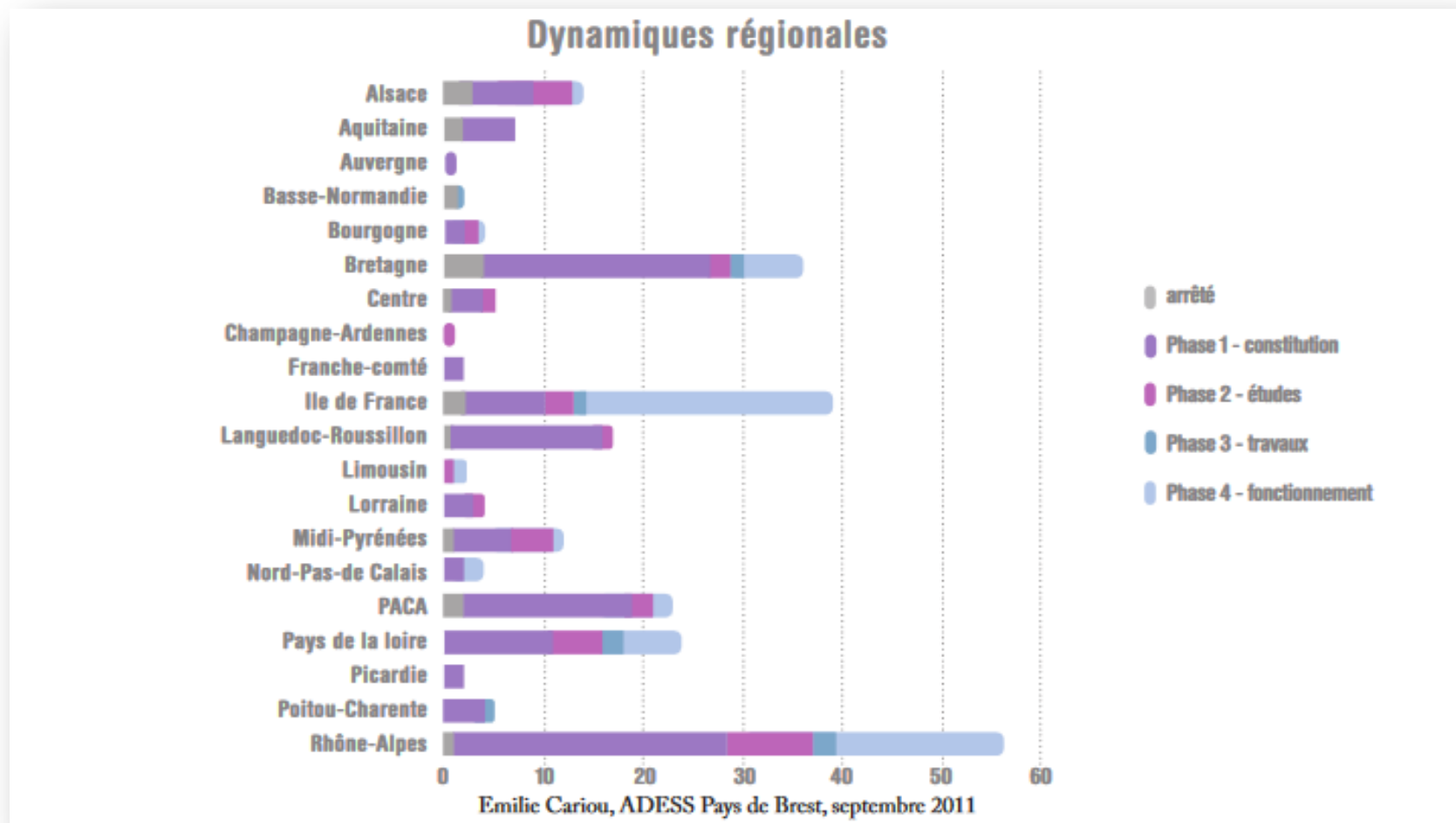
Près de 6 groupes sur 10 en milieu urbain  
Proportion assez faible au regard de la population urbaine en France



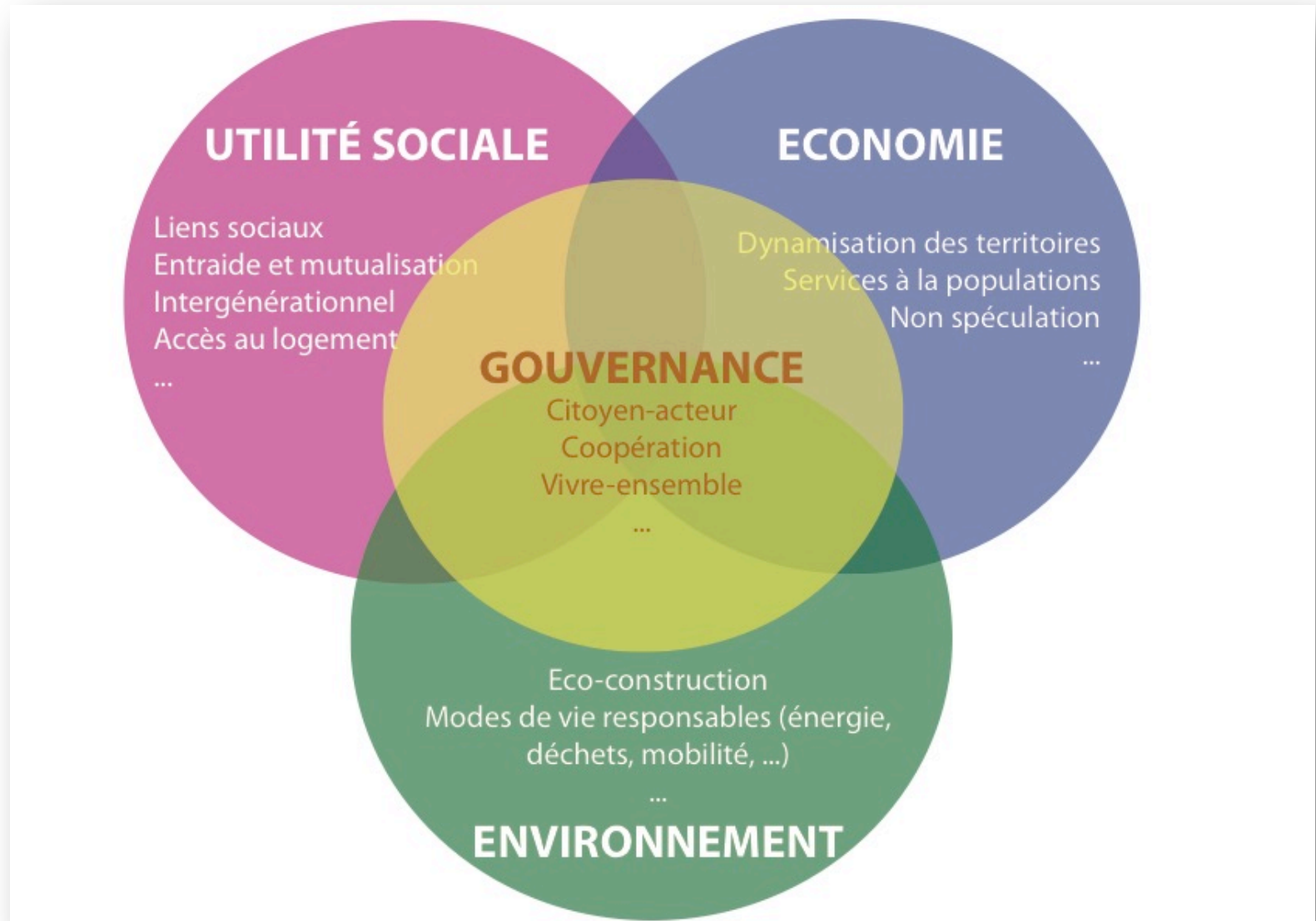


## 1.1. Définition, tendances et état des lieux

Rhône-Alpes est la région la plus dynamique sur le développement de l'habitat participatif en 2011, l'Auvergne l'est beaucoup moins !



# Les enjeux de l'habitat participatif



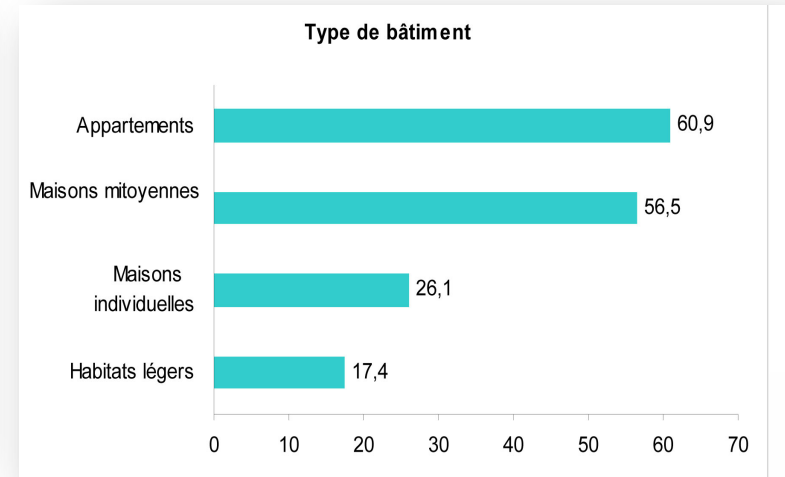
# une alternative au lotissement et à la maison individuelle...



Ecolline, Saint-Dié-des-Vosges (88)



Les bogues du Blat, 6 logements sociaux, Beaumont (07), P. Bouchain



Enquête RELIER 2011

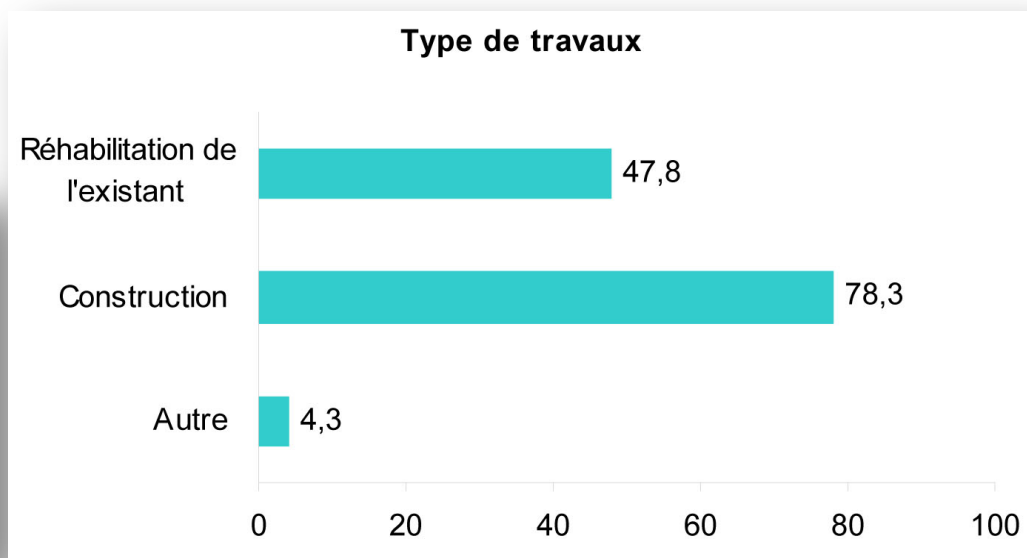
A l'inverse de la promotion immobilière classique, qui standardise l'architecture et cherche à réduire les espaces communs ...

- Une certaine densité, des coûts de gestion moindre, une solidarité de voisinage, une attractivité au logement collectif

# une piste également pour la réhabilitation ...



Collectif créatif, Bessèges (30)



Enquête RELIER 2011

# Les projets « générationnels » : une alternative à la maison de retraite ....?

- Dépendance prise en compte dès la conception
- Entraide pour de petits services de la vie quotidienne





# Une voie pour lutter contre la précarité en milieu rural notamment ...

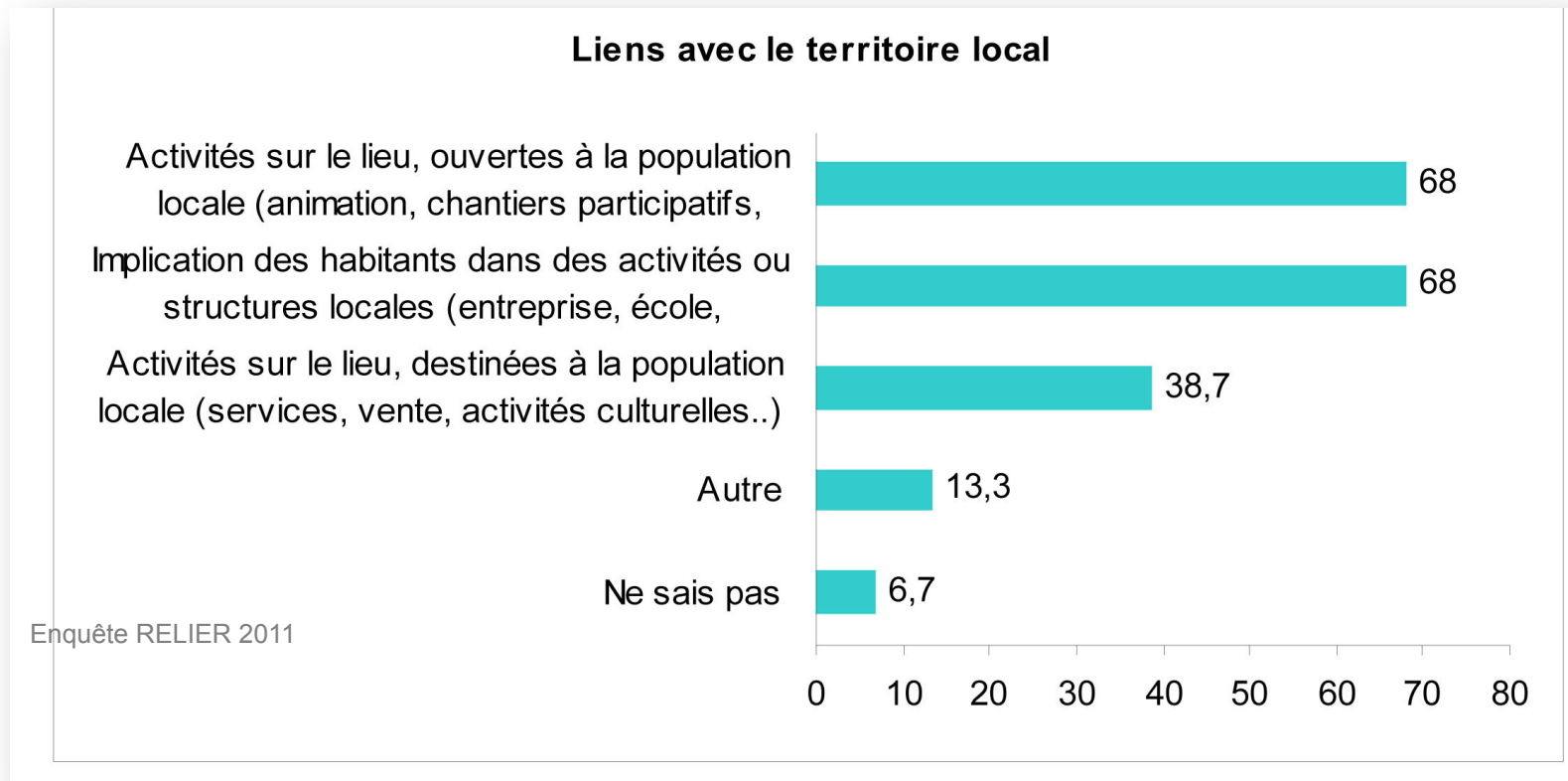
- Frais de gestion et d'entretien réduits
- Solidarité de voisinage, mutualisation



## Une ouverture sur le territoire ...

Seuls 13% des projets sont exclusivement de l'habitat.

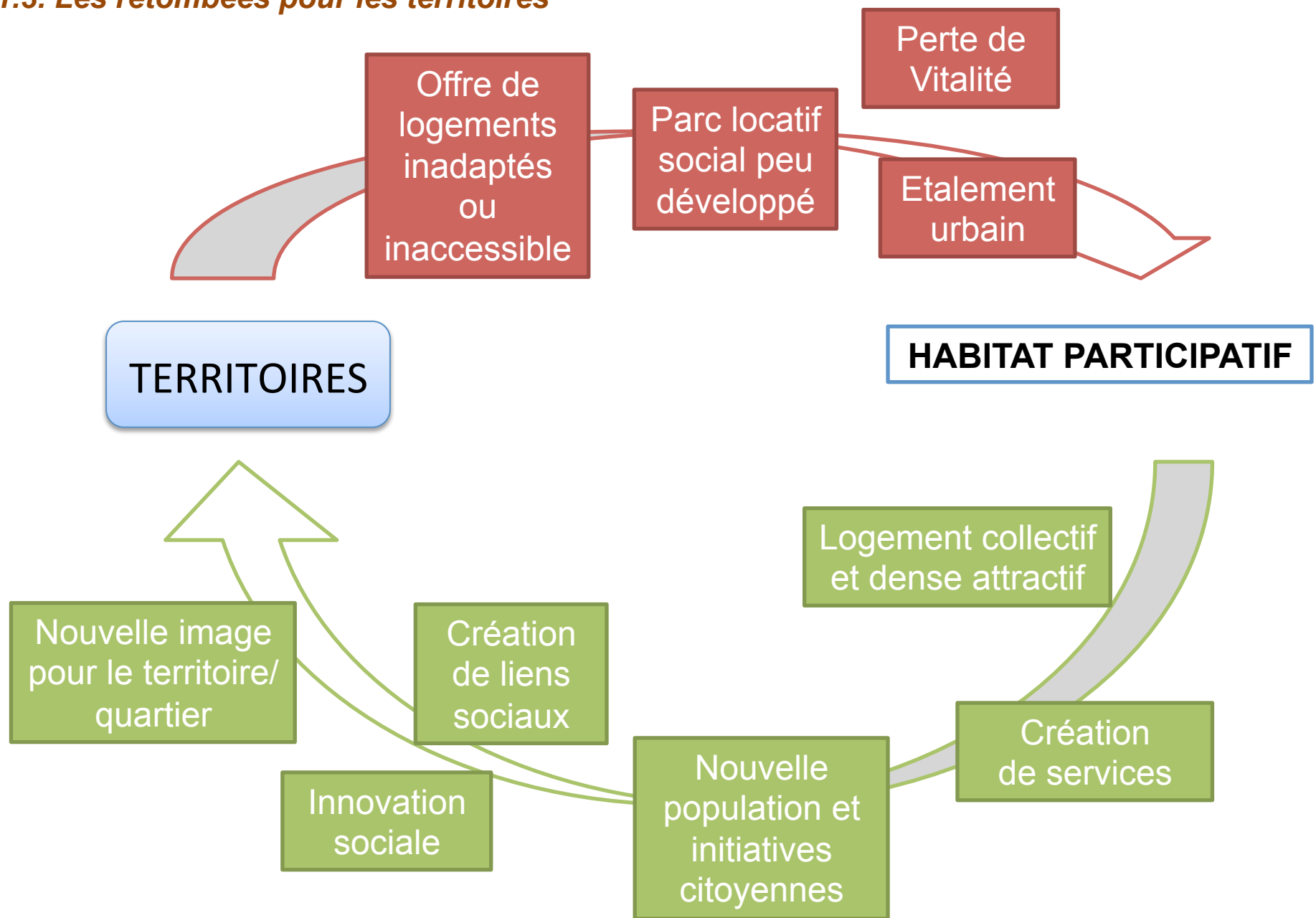
➤ (mixité : activités culturelles, agricoles, touristiques, ...)



Une réalité loin des *a priori* de « réserves d'indiens »



### 1.3. Les retombées pour les territoires

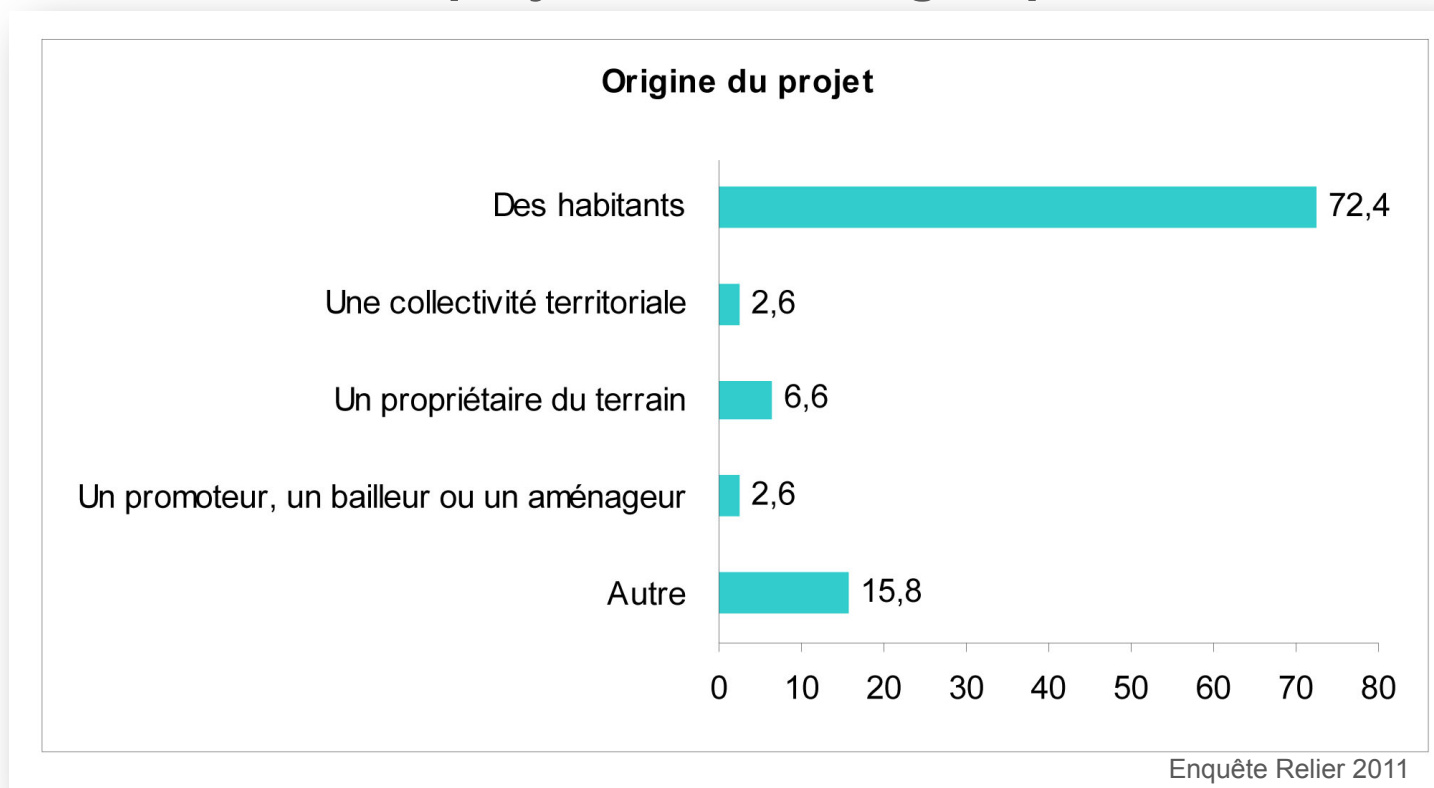


## **2. Typologie et caractéristiques des acteurs de l'habitat participatif**

## 2.1. Introduction

Les projets sont majoritairement initiés par les habitants mais les collectivités et les bailleurs leur ont emboîté le pas et sont de plus en plus nombreux à faire émerger des collectifs.

### Initiative des projets d'habitats groupés en France



++ urbains 84 %

# Les principaux interlocuteurs des groupes d'habitants

### CITOYENS

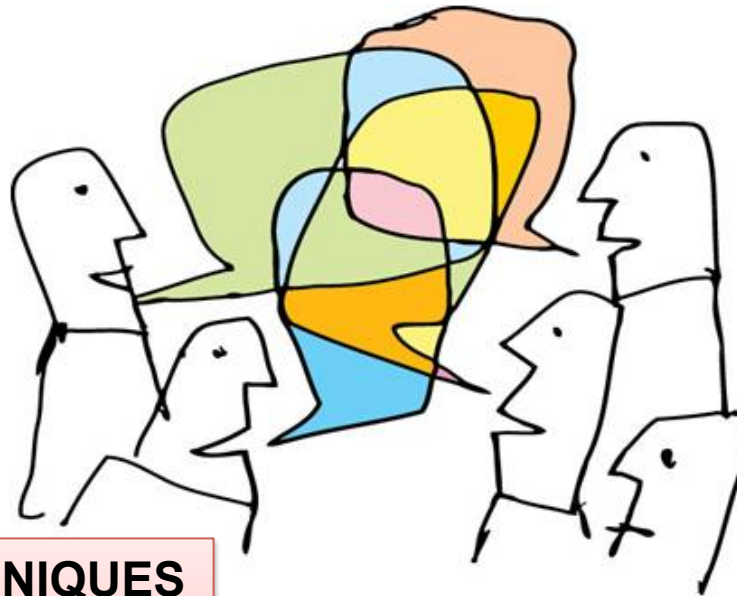
maîtrise d'usage /  
maîtrise d'ouvrage

### INSTITUTIONNELS COLLECTIVITES LOCALES et SYNDICATS MIXTES ...

Elus, agents, techniciens  
maîtrise d'ouvrage / appui /  
accompagnement

### ACTEURS JURIDIQUES ET FINANCIERS

Banques,  
assurances,  
notaires



### BAILLEUR SOCIAL ET OPÉRATEUR

Coop HLM/ SA HLM  
Partenaire ou maîtrise  
d'ouvrage

### ACTEURS TECHNIQUES

Architectes, bureaux d'études,  
artisans, entreprises  
maîtrise d'oeuvre

### PROFESSIONNELS, ASSOCIATIONS

assistance à maîtrise d'ouvrage /ingénierie  
immobilière / ingénierie participative /  
conduite d'opération

## 2.2. Les groupes d'habitants



## La gouvernance un enjeu majeur de la dynamique de groupe des collectifs et qui nécessite une technicité

A chaque étape du processus :

1. Constitution du groupe
2. Programmation et conception
3. Construction
4. gestion

### Exemple : le processus de décisions par consentement

>> oblige chacun à argumenter ses positions, à trouver des solutions collectives :

>> décisions plus longues à prendre mais mieux « respectées »

# Un intérêt croissant

**Certains acteurs investis ou en réflexion** : USH, Organismes Hlm, Coopérative HLM, Compagnons Bâisseurs (dispositif d'Auto Réhabilitation Accompagnée ARA)



Fin 2014 : plus de 30 projets d'HP développés avec l'appui d'un organisme Hlm, aussi bien en accession sociale à la propriété qu'en mixité accession/locatif. (source USH)

>> Réseau national des organismes Hlm sur l'habitat participatif en 2015

### Les raisons de leur intérêt pour l'HP :

- Innovation, communication, nouvelles pratiques
- Assurer une gestion facilitée sur le long terme
- Répondre à une/des demande(s)



# Un enjeu de mixité sociale

### Atouts pour les projets :

- Garanties pour des partenaires institutionnels (relations juridiques et économiques sécurisées avec loi Alur)
- Prêts à taux très bas et à long terme (40 à 50 ans avec la Caisse des dépôts)
- > Savoir-faire reconnu (procédés et matériaux écologiques)

### Difficultés :

- Petites opérations délicates à équilibrer, projets consommateurs de temps
- L'attribution : les pré-CAL (Commission Attribution du Logement) en expérimentation au niveau national



### Eco-hameau des Cadènes Soudorgues (Gard) 292 habitants



- Portage : association d'habitants
- Soutien : Mairie
- Bailleur : Habitats Solidaires



#### ACTIVITES

Auto-construction d'ateliers pour 7 artisans, financé par la Mairie

#### LOGEMENTS

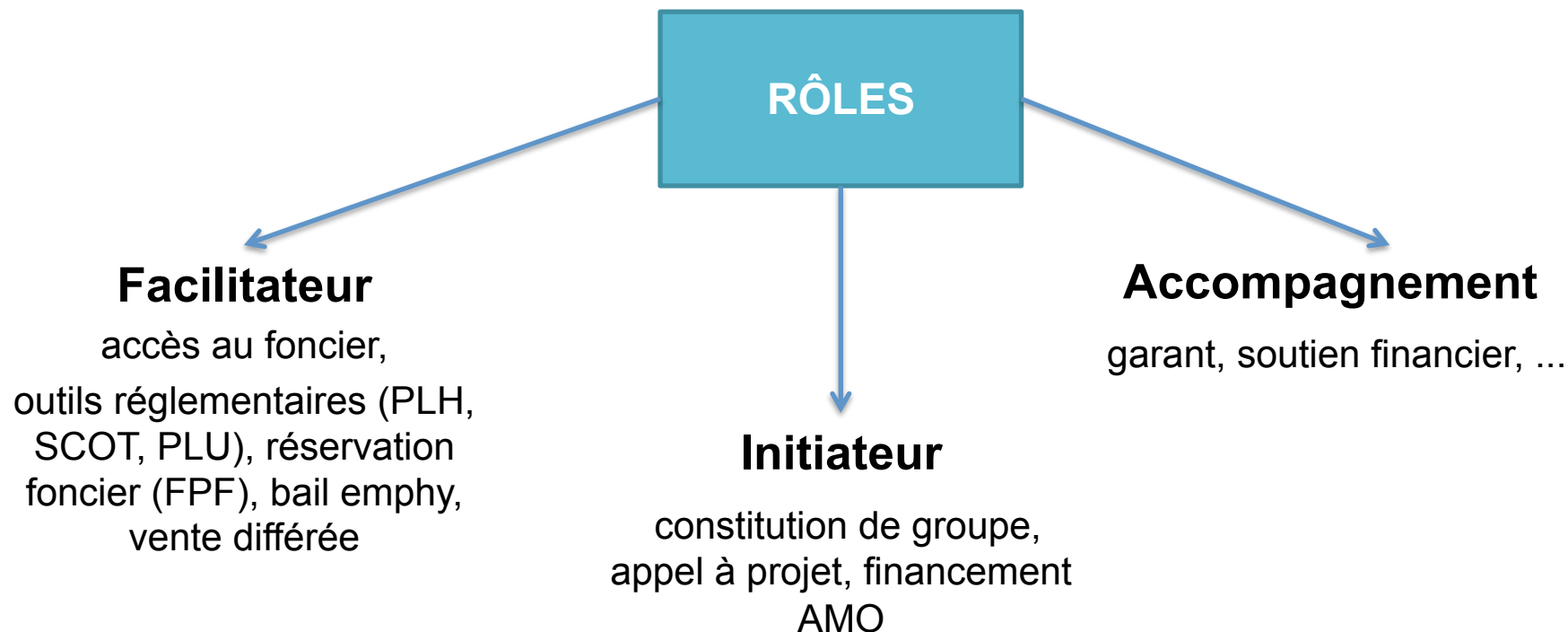
8 habitations, groupées par 4

- 3 accession progressive (PSLA)
- 5 logements en locatif très social (PLAI)



Espaces mutualisés (buanderie, salle commune, potagers, aire de jeux), pour fin 2016

# Un positionnement des collectivités à des niveaux et des degrés variables



2010 : création du Réseau national des collectivités pour l'Habitat Participatif (40 membres environ actuellement).

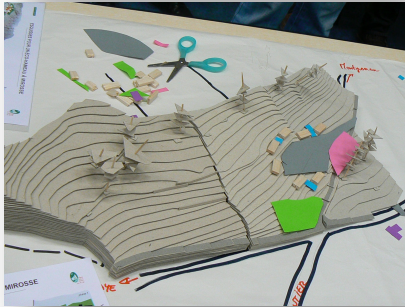
# Ecohameau de Mirosse

## Burdignes (Loire)

362 habitants

### Enjeux

- Attirer de nouveaux habitants
  - Proposer une forme d'habitat alternative au lotissement
- 
- Projet : 8 maisons (en 2 à 3 phases), forme urbaine de hameau, lotissement communal avec Association Syndicale Libre pour gérer les espaces communs.
  - Une démarche initiée par la mairie très en amont (choix du terrain dans le PLU). Partenariat : PNR Pilat
  - Une démarche participative qui mobilise largement et conjointement : habitants du village et futurs habitants



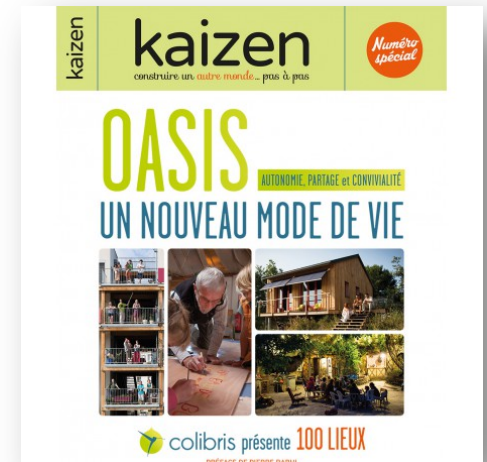
Photos A. LE GUILLOU

### **3. Conclusion et points clés sur l'habitat participatif**

### 3.1. Vers une démocratisation de l'habitat participatif ?

## Un contexte favorable

- La Loi ALUR : légitimité, reconnaissance, ...
- La structuration des acteurs à tous les niveaux
- Des projets réalisés = retours d'expérience pour les groupes et crédibilité pour le grand public
- Des démarches qui rejoignent l'HP par certains aspects (Oasis des Colibris, Ecoquartiers du Ministère ...) : plus de visibilité
- Une base de données nationale unique en cours d'élaboration
- Congrès USH 2016 : atelier « rendre l'HP accessible au plus grand nombre »





### 3.2. La synthèse des points clés

#### Des enjeux forts :

- Revitalisation des bourgs, création d'une mixité d'usages, changement d'image
- Amélioration du vivre-ensemble, évolution des formes urbaines et acceptation de la densité, accès au logement des populations fragiles (jeunes, seniors, précaires)

#### Des freins :

- Frilosité de certains acteurs (banques, élus, services techniques),
- Financiers et réglementaires : accès au foncier et réglementation d'urbanisme (stationnement), complexité des montages
- De gouvernance, usages et vie du lieu

#### Des facteurs de réussite :

- Détermination et engagement des groupes
- Impulsion et soutien des acteurs, solidité des partenariats : collectivités, bailleurs, PNR, agents, ...



3.3. Conclusion



Manuel de transition, Rob Hopkins

Chaque projet est une expérimentation  
et une aventure ...

En témoigne, la diversité de réponse en  
termes de statuts juridiques ....  
jusqu'à l'arrivée de la Loi ALUR...

Statuts juridiques  
des habitats groupés  
en France

