

Habitat participatif : un nouvel élan ?



Xavier Point / Cna-Cps

Opération Diwan à Montreuil.

Pour favoriser des alternatives à un système de production de logements qui ne répond pas aux objectifs ambitieux qui lui sont assignés, le gouvernement souhaite aujourd'hui accompagner et sécuriser l'habitat participatif.

Se réapproprier collectivement la conception et la gestion de son logement, telle est l'ambition de l'habitat participatif. Longtemps resté confidentiel et associé à un militantisme marginal, le mouvement de l'habitat participatif trouve aujourd'hui des échos positifs dans le milieu institutionnel, et les collectivités s'engagent en proposant des terrains.

Un mouvement aux multiples facettes

L'habitat participatif peut se définir comme l'implication d'un

groupe d'habitants dans la conception, la construction et la gestion de leur logement. Il s'agit de mutualiser les ressources (financières, culturelles, idéologiques), afin de créer un cadre de vie partagé entre sphère privée et espaces communs. Si, au premier abord, la notion paraît claire, elle recouvre néanmoins un panel d'approches multiples. Concevoir son logement, bâtir sa propre maison ou encore gérer des espaces communs sont autant d'étapes dans lesquelles les porteurs de projets d'habitat participatif peuvent choisir de

s'investir. Ainsi, d'une opération à l'autre, les choix d'action et les degrés d'implication varient, permettant à chaque projet de revendiquer une certaine singularité. Pour autant, cela ne signifie pas qu'il n'existe aucun lien de parenté entre ces différentes initiatives. Quelques fondamentaux du développement durable s'y retrouvent avec plus ou moins d'intensité : mixité sociale et générationnelle, gestion responsable des ressources, économie sociale et solidaire, mutualisation. L'ensemble de ces objectifs doit, dans l'idéal, être porté et soutenu par des habitants devenus de véritables acteurs du projet.

Une histoire ancienne

Souvent présenté comme particulièrement novateur et audacieux, le mouvement coopératif

et participatif dans le champ de l'habitat n'en est cependant pas à son premier coup d'essai. En effet, si les initiatives contemporaines peuvent, sous certains aspects, être décrites comme des projets pionniers, un détour historique révèle qu'elles sont aussi les héritières de mouvements ayant ponctué le 20^e siècle.

Le premier fait référence aux sociétés coopératives d'habitation à bon marché (HBM), émanant des lois Siegfried (1894) et Strauss (1906). Conçues comme de véritables tremplins pour l'initiative privée, ces sociétés coopératives ont permis à de nombreux ménages modestes d'accéder à la « petite propriété » via des formules avantageuses telles la location-attribution⁽¹⁾ ou encore la location-coopérative⁽²⁾. Le mouvement des Castors symbolise parfaitement à lui seul la seconde référence historique du mouvement participatif. Ce phénomène d'autoconstruction collectif, initié durant l'entre-deux-guerres, se forme dans un contexte particulier d'intervention accrue mais contestée de l'État dans la production de

(1) L'accédant s'engage à verser des annuités durant la période de remboursement du prêt consenti par l'intermédiaire de la coopérative. S'ajoute à ces annuités un loyer destiné à couvrir les charges d'intérêt et les frais de gestion. Dès que le remboursement intégral du prix de revient du logement a été effectué par le coopérateur, celui-ci devient propriétaire.

(2) Elle se caractérise par l'octroi au locataire d'un droit d'usage cessible et transmissible, en contrepartie d'une contribution au financement de la construction. Elle crée un statut d'occupation intermédiaire entre la location simple et l'accession à la propriété et peut être considérée comme un régime de propriété collective. [Camille Devaux 2011].

logements. Sous la « bannière » Castors, les porteurs de projets entendaient remédier aux lenteurs étatiques en proposant une solution concrète et tangible aux problèmes des mal-logés via la mise en place de l'apport-travail. Cet apport permettait aux ménages de compenser leurs faiblesses financières par un effort matériel et physique sur les chantiers, composés essentiellement de maisons individuelles.

Le début des années 1970 sera marqué par l'éclosion de nombreuses expérimentations rassemblées autour du mouvement pour l'habitat groupé autogéré. Ce troisième repère historique est ancré dans une perspective d'autogestion et de maîtrise du cadre de vie. De l'individualisme pavillonnaire à la massification des grands ensembles, les « aventuriers du quotidien »⁽³⁾ portaient un regard critique sur les pratiques architecturales de cette époque, trop éloignées des véritables besoins des habitants. Sans parler de stricte filiation, il apparaît évident que l'ensemble de ces expériences françaises ont nourri et enrichi les initiatives contemporaines. Pour autant, chaque formulation historique répond à un contexte, des attentes et des besoins spécifiques liés à une période donnée.

L'intelligence collective comme réponse au recul de l'État social

Pourquoi l'habitat participatif réapparaît-il aujourd'hui avec autant de vigueur ? Comme pour leurs aînées, les nouvelles expériences participatives s'attachent à traduire une revendication



Pierre Mourier - MEL / AÉDIE

Le mouvement des Castors, initié durant l'entre-deux-guerres, est apparu en France après la Seconde Guerre mondiale.

contemporaine. Plus précisément, elles se construisent sur une critique du système de production du logement en soulignant un déficit quantitatif ainsi qu'un manque de diversité et d'innovation, dans un paysage partagé entre le parc social et la promotion immobilière professionnelle.

L'émergence de cette troisième voie de production, dite alternative, permet aux futurs habitants de réinventer leur quotidien en interrogeant leurs modes de vie : personnalisation des logements, modularité, réflexions sur l'intime et le collectif, réinterprétation des relations de voisinage, économie d'échelle et mutualisation des biens.

Cette voie intermédiaire de l'habitat préfigure également une reconfiguration des rôles entre

État et citoyens dans la production de logements. En replaçant l'habitant à la base et au cœur du projet, les expériences participatives esquissent une certaine autonomisation citoyenne face aux faiblesses de la puissance publique. En valorisant ainsi la société civile, le mouvement coopératif permet à l'initiative et à l'intelligence collective d'être une force de proposition cohérente.

Un parcours semé d'embûches

Les projets d'habitat participatif ont longtemps été portés par des habitants socialement et culturellement privilégiés, ou encore dotés de compétences professionnelles leur permettant de franchir les nombreux obstacles inhérents à la réalisation d'une opération d'habitat.

Une tentative de recensement⁽⁴⁾ des expériences participatives, réalisée en France métropolitaine, atteste de leurs difficultés de concrétisation : sur environ 300 initiatives dénombrées, seuls 70 projets ont vu le jour ou sont sur le point d'éclore. De plus, il s'agit pour l'essentiel d'opérations anciennes, s'inscrivant dans le sillon du mouvement pour l'habitat groupé autogéré des années 1970-1980.

L'aventure de l'habitat participatif, volontiers comparée à un

parcours du combattant, s'inscrit dans des processus de montage et de conception particulièrement complexes relevant d'un cadre juridique et réglementaire lacunaire. De ce fait, la progression de ce type d'opérations coopératives se trouve fréquemment confrontée à des obstacles majeurs : créer une cohérence de groupe, déterminer les valeurs du projet, trouver un terrain, convaincre les banques, choisir, voire « bricoler » un statut juridique, et intéresser les pouvoirs publics. Ainsi, les expériences d'habitat participatif subissent très souvent des retournements de situation ou encore des interruptions prolongées pouvant parfois contraindre les collectifs d'habitants à renoncer à leur idéal.

Une professionnalisation de l'accompagnement des projets

En parallèle d'associations historiques et militantes comme Habi-coop ou Éco Habitat groupé, l'accompagnement des groupes se professionnalise, de nouveaux acteurs tels que COAB⁽⁵⁾, OPHEC⁽⁶⁾ ou encore CUADD⁽⁷⁾ pour la région francilienne, forment une nouvelle catégorie de « métiers » et fonctions d'accompagnement, en cours de reconnaissance dans le champ de l'habitat participatif. À la fois média-



Pierre-Yves Jan / La Petite Maison

Opération La petite maison (Rennes).

(3) Nom donné aux porteurs de projets des années 1970-1980. Cf. BIDOUC, *Les aventuriers du quotidien : essai sur les nouvelles classes moyennes*, Paris, Puf, 1984.

(4) Recensement réalisé par l'Association de développement de l'économie sociale et solidaire du Pays de Brest entre mars et avril 2012, en coopération avec le réseau national des associations de l'habitat participatif.

(5) Contraction de « cohabiter ».

(6) L'Office de promotion de l'habitat écologique coopératif.

(7) Concertation en urbanisme et en architecture pour un développement durable.



Archi Ethic - Le Praxinoscope

**Opération Le Praxinoscope (Montreuil).
Les familles futures locataires participent à la conception.**

teur, coordinateur, animateur et conseiller technique, l'accompagnateur de projet a pour objectif de placer l'habitant au centre du projet, afin de créer les conditions de sa participation. L'implication de ces acteurs professionnels de l'habitat participatif varie en fonction des besoins du groupe de projet ou de la collectivité : simple conseil, organisation d'ateliers thématiques, assistance dans le montage juridique et financier, relais dans les partenariats ou encore recherche de foncier.

Ces structures polyvalentes s'imposent, petit à petit, dans le monde de l'habitat participatif. Ainsi, hormis quelques cas rares où l'habitant est seul « maître à bord », il est désormais fréquent d'observer des projets faisant appel à une assistance à maîtrise d'ouvrage. Qu'il s'agisse d'un choix des porteurs de projets (Habionome, La Plaine Saint-Denis), d'une volonté de la municipalité (Le Grand Portail, Nanterre), ou encore d'une nécessité technique (autoconstruction écologique à Lieusaint) cet accompagnement des groupes d'habitants se veut un soutien fort sans pour autant nuire à la créativité des projets.

De nouvelles interactions entre habitants décideurs et professionnels convaincus

Les projets d'habitat participatif

réinterrogent les relations entre les habitants et les acteurs du logement, qu'ils soient promoteurs, bailleurs ou architectes. Si l'autopromotion symbolise, pour certains, l'essence même de l'habitat participatif, la responsabilité juridique et financière, inhérente à la maîtrise d'ouvrage, rend l'exercice difficile. Entre la promotion « classique » et l'autopromotion, de nouvelles configurations se dessinent, dans lesquelles le groupe d'habitants demande aux professionnels d'endosser le risque. Des professionnels qui restent aujourd'hui incontournables lorsqu'il s'agit d'obtenir le financement, les garanties bancaires et les assurances. Si, à l'origine, le projet Diwan à Montreuil reposait sur une autopromotion, la banque a exigé qu'un promoteur soit associé à l'opération. Le projet a ainsi évolué vers un cadre plus ordinaire, sans pour autant que le promoteur ne reprenne intégralement la maîtrise d'ouvrage, puisqu'il entre alors à part égale dans la SCI fraîchement créée. L'objectif initial, d'un bâtiment collectif en bois destiné à accueillir des ménages au budget limité, sera finalement respecté.

Lorsqu'un organisme HLM est sollicité par un groupe d'habitants, de nouvelles interactions

Le projet de loi « Alur » prévoit la création de deux types de sociétés

La coopérative d'habitants (locative ou avec des parts acquises). Le projet de loi définit les sociétés coopératives d'habitants comme étant des sociétés à capital variable. Leur objet social est de fournir à leurs associés la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de la vie collective. La lecture des revendications formulées par Habicoop, tête de file du mouvement associatif, permet de mieux discerner les contours de ce type de société.

« Ce modèle est fondé sur un rapport original à la propriété. La coopérative est propriétaire des logements qu'elle loue à ses coopérateurs en échange d'un loyer et d'achats de parts sociales. Les habitants sont donc propriétaires collectivement du bien, mais locataires individuellement. Ce système permet de sortir durablement un bien de la spéculation : la valeur des parts sociales, encadrée, est déconnectée de la valeur du bien ; si l'immeuble est revendu, la plus-value ne peut pas être redistribuée entre les associés. [...] La coopérative repose également sur les valeurs d'équité, de transparence dans la gestion et de participation de chacun aux décisions. La démocratie s'y applique selon le principe « une personne = une voix », quel que soit le nombre de parts sociales détenues »*

La société d'autopromotion est « une organisation civile initiée par des particuliers dans l'objectif d'ériger ou de restructurer collectivement, en qualité de maître d'ouvrage, un bâtiment pour leur propre compte. L'autopromotion indique la démarche constructive choisie pour réaliser un habitat groupé, mais ne décrit pas le projet de vie en tant quel tel. »**. Dans le cadre de la future loi, il s'agit de créer un statut *ad hoc*, inspiré des sociétés d'attribution. Il est prévu, entre autres, d'attribuer aux associés la propriété ou la jouissance d'un logement, de les obliger à répondre aux appels de fonds nécessités par la construction de l'immeuble (en proportion de ses droits dans le capital).

Pour ces deux sociétés d'habitat participatif, le projet de loi prévoit l'obligation de souscrire une garantie d'achèvement de l'immeuble afin de sécuriser l'opération de construction. Il permet également aux personnes morales de prendre une participation au capital social des sociétés d'habitat participatif. Pourront notamment être associés : des organismes HLM, des sociétés d'économie mixte, ainsi que des organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion.

* Extrait de l'appel pour le soutien aux initiatives d'habitat coopératif par Habicoop et la Fondation Abbé-Pierre, paru dans la revue Urbanisme de septembre-octobre 2011.

** PARASOTE BRUNO, *Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux. Construire collectivement un immeuble en ville*, Yves Michel, 2011.

se créent, à l'image du Praxinoscope, une opération d'habitat social conçue par Archi Ethic pour l'OPH Montreuillois. Les dix familles, futures locataires participent à la conception de leur immeuble collectif, puis à sa gestion. Un processus qui tend à la responsabilisation des locataires et à la maîtrise des charges. Au fil des ateliers, une dynamique collective se consolide autour d'un projet architectural qui se veut évolutif. Une expérimentation ambitieuse qui interroge la production du logement social en identifiant certains points de blocages

comme le financement des locaux et espaces communs, le financement et la place de l'ingénierie, mais aussi les règles d'attribution des logements. Difficile d'imaginer, en effet, que ceux qui ont participé activement à la conception de l'opération, de la dimension du séjour partagé à l'emplacement de la buanderie, n'y habitent pas. Et par la suite, peut-on envisager que de nouveaux locataires soient intégrés par le groupe sous forme de cooptation, échappant ainsi au cadre d'une commission d'attribution ?



Montreuil, ville pionnière en matière d'habitat participatif, accueille plusieurs projets. Ici, l'opération Couleurs d'Orange.

La loi « Alur⁽⁸⁾ » : une institutionnalisation positive de l'habitat participatif ?

Après quelques tentatives législatives avortées⁽⁹⁾, l'habitat participatif est aujourd'hui propulsé sur le devant de la scène publique et politique. En effet, l'actuelle ministre de l'Égalité des territoires et du Logement, souhaite « offrir » au mouvement un socle législatif et réglementaire fort, indispensable au développement et à la démocratisation de l'habitat participatif. Pour ce faire, plusieurs ateliers techniques ont été mis en place avec comme point d'orgue l'échange et la discussion entre les différents acteurs. Vaste chantier, cette concertation a abouti à l'inscription dans le projet de loi « Alur » de deux sortes de sociétés, la société d'autopromotion et la coopérative d'habitants, proches des idéaux types structurant le paysage de l'habitat participatif.

Les bénéfices attendus d'une telle institutionnalisation sont, au premier abord, assez évidents : la sécurité des procédures, la rapidité des processus ou encore la crédibilité du mouvement. Cette reconnaissance ad hoc permettrait « d'envisager la

pérennisation de cette mobilisation qui peine déjà à trouver un second souffle et à se construire comme un nouvel acteur légitime du champ de l'habitat⁽¹⁰⁾. Pourtant, une lecture plus attentive révèle quelques appréhensions comme le risque d'un appauvrissement de la dimension créative et innovante portée par l'initiative habitante. L'autre interrogation face à cette institutionnalisation réside dans sa capacité de faire sortir l'habitat participatif du domaine des raretés urbanistiques.

L'intérêt accru des collectivités locales

Signe d'un changement d'échelle, certains élus locaux se mobilisent en faveur de l'habitat participatif, en le mentionnant comme projet dans leur agenda 21 ou en l'introduisant dans leur programme local de l'habitat, sous la forme d'objectif mais aussi de fiche-action. Plus concrètement, c'est en apportant le foncier et en accompagnant les projets que les collectivités locales entendent favoriser un mode de production du logement resté longtemps anecdotique. À Montreuil, ville pionnière en la matière, l'impulsion politique et une certaine dyna-

mique associative et citoyenne ont donné naissance à plusieurs projets comme Couleur d'Orange, Diwan, La Souris Verte ou encore les Babayagas. C'est par l'entremise d'appels à projets que les villes de Lille, Grenoble, Strasbourg, Montpellier et Paris, entendent soutenir l'émergence de projets d'habitat participatif. Les terrains sont choisis pour leur maîtrise foncière publique et proposés au prix de France Domaine ; l'estimation est revue à la baisse si le projet inclut du logement social et un abatement est parfois consenti en fonction de la performance écologique des projets, comme à Strasbourg, ou du niveau de pollution du site. L'appui d'une assistance à maîtrise d'ouvrage peut être exigé et financé par la collectivité.

Constitué en 2010, le « réseau national des collectivités en matière d'habitat participatif » compte aujourd'hui plus d'une vingtaine de collectivités. Pour ces villes engagées, le soutien aux projets d'initiatives citoyennes se révèle être également un moyen de promouvoir la qualité environnementale, de participer à la restructuration d'un secteur en rénovation urbaine, ou encore d'urbaniser un foncier peu attractif aux yeux des opérateurs traditionnels, de par sa situation ou la taille des parcelles.

Hélène Alexandre et Lucile Mettetal ■

(8) Projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme renoué en cours de discussion au moment de l'édition.

(9) Une proposition de loi est déposée en octobre 2009 par N. Mamère, Y. Cochet et F. de Rugy, intitulée « Pour un tiers secteur de l'habitat participatif, diversifié et écologique ». Le 31 mars 2010, le groupe socialiste propose un amendement au projet de loi portant engagement national pour l'environnement. Cet amendement avait pour objectif d'introduire dans le droit français les coopératives d'habitations. Ces deux tentatives ont été rejetées.

(10) D'ORAZIO A., *L'habitat participatif, entre innovation et recyclage. Regards sur des expériences alternatives « ordinaires »*, 12^e rencontres du RIUSS, juin 2012.

Pour en savoir plus

- BIAU Véronique, BACQUE Marie-Hélène, *Habitats alternatifs : des projets négociés ?*, Paris, Puca, novembre 2010.
- CONAN Yves, *Habitat groupé participatif*, Éditions Ouest-France, 2012.
- DEVAUX Camille, en collaboration avec la FNSCHLM et l'USH, *Accompagner les projets d'habitat coopératif et participatif*, février 2011.
- D'ORAZIO Anne, *L'habitat participatif, entre innovation et recyclage. Regards sur des expériences alternatives « ordinaires »*, 12^e rencontres du RIUSS, juin 2012.
- PARASOTE Bruno, *Autopromotion, Habitat Groupé, écologie et liens sociaux. Comment construire collectivement un immeuble en ville ?*, Éditions Y. Michel, février 2011.
- PIGEAU Aurélie, *Habitat Participatif, pourquoi changer ?*, mémoire de Master, sous la direction d'Anne D'Orazio, 2010.
- *Le livre blanc de l'habitat participatif*, Coordination nationale des associations de l'habitat participatif, 2011.
- *Territoires*, dossier « Habitat coopératif : une troisième voie pour l'accès au logement ? », n° 508, Adels, mai 2010.

Sites internet :

- Dossier « Effervescences de l'habitat alternatif » sur Métropolitiques



- <http://www.archi-ethic.fr/>

Directeur de la publication : François Dugeny

Auteurs : Hélène Alexandre et Lucile Mettetal
Sous la direction de Catherine Boillot

Rédactrice en chef : Marie-Anne Portier
Maquette : Vay Olivier
Sous la direction de Frédéric Theulé

Diffusion par abonnement
80 € par an (= 40 numéros) - 3 € le numéro
Service diffusion-vente
Tél. : 01 77 49 79 38
15, rue Falguière 75015 Paris

ISSN 1967 - 2144

www.iau-idf.fr