



L'habitat participatif un défi pour les collectivités ?

Le **vendredi 18 novembre 2016**, le Petit Déj' était consacré à l'habitat participatif. Le maire de Saint-Côme-et-Maruéjols et le conseiller municipal délégué à l'habitat d'urgence et aux nouveaux modes d'habitat de la Mairie d'Avignon sont venus témoigner de leurs expériences au sein de leurs collectivités.

Le sujet

En mars 2014, la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) officialise l'habitat participatif par l'inscription d'un article dédié, en proposant une définition commune et partagée, et en lui donnant un cadre juridique et des outils pour se développer.

Il s'agit de construire à plusieurs un projet d'habitat, souvent à forte valeur écologique et citoyenne, dans un calendrier nécessairement différent, parfois plus étendu, qu'un projet classique de construction individuelle, mais qui amène ainsi une dynamique collective, bénéfique au quartier et à la commune d'implantation.

Les définitions

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

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

Art. L. 200-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

Résumé par l'association Regain, l'habitat participatif est un groupement de personnes ayant la volonté de participer à la définition, à la conception et à la gestion de leurs logements et des espaces de vie partagés destinés à leur usage commun.

Les Petits Déj' sont des rendez-vous organisés par l'A'U, à destination des élus locaux et de ses partenaires. Construits sur la base de partage d'expériences autour d'un sujet d'aménagement, ils sont l'occasion de créer des lieux d'échanges et de débats intéressants.

Retrouvez l'intégralité de l'information du Petit Déj' sur le site web de l'A'U :

 <http://audrna.com/index.php/petit-dej/petit-dej-n-9>



A'U
Agence d'Urbanisme
région nimoise et alésienne

L'habitat participatif

Il faut considérer l'habitat participatif comme de l'habitat « sur mesure » avec une diversité de typologie de logements, de statuts et de montages opérationnels :

- Habitat partagé, groupé, collaboratif, coopératif, en autopromotion...
- En ville ou à la campagne, en accession ou en location, en individuel ou en collectif, en construction ou en réhabilitation...

Les grands principes

- Initier de nouvelles formes de démarches citoyennes de construction d'habitat par des groupes d'individus.
- Développer la mixité sociale dans les quartiers.
- Concevoir, réaliser et gérer « ensemble » un immeuble destiné à l'habitation du groupe.
- Partager des espaces : jardins, laverie, chambre d'amis, garages,...
- Réduire les coûts, optimiser les charges.
- Favoriser le vivre ensemble.
- Echanger ensemble sur les pratiques de vie et d'usages pour créer un habitat au plus proche des besoins et envies de chacun des participants au projet.

Il s'agit souvent de construire à plusieurs un projet d'habitat, à forte valeur écologique et citoyenne, dans un calendrier nécessairement différent, parfois plus étendu, qu'un projet classique de construction individuelle. Ces démarches amènent ainsi une dynamique collective, souvent bénéfique au quartier et à la commune d'implantation.

L'habitat participatif

Panorama de la production en France et à l'étranger

L'habitat participatif est une forme de production de logements répandue en Europe du Nord depuis les années 80-90, dans les pays scandinaves (principalement Suède et Norvège avec, respectivement, 18 % et 13 % du parc immobilier), en Allemagne (10 % du parc locatif et entre 15 % et 20 % des logements neufs) et aussi en Suisse, Belgique. Il s'avère moins développé dans les pays du Sud comme la France. Néanmoins, on peut considérer que certaines collectivités sont à la pointe, notamment les grandes villes et agglomérations telles que Paris, Strasbourg (qui a inscrit l'habitat participatif dans son PLH), Grenoble, Lille, Bordeaux, Rennes, Toulouse, Marseille, Montpellier, ...

Si la production est aujourd'hui faible, ce type d'habitat existe depuis le milieu du XIX^{ème} siècle, avec des réalisations jusqu'aux années 90, période à partir de laquelle le mouvement s'est essoufflé. Après un renouveau dans les années 2000, entre 300 et 400 opérations sont recensées depuis 2012 (dont 25 % de réalisation), principalement en Rhône-Alpes-Auvergne (20 %), en Bretagne (15 %) et en Île-de-France (14 %). La région Occitanie arrive en 4^{ème} position (11 %), avec environ 40 projets situés principalement dans les deux métropoles de Toulouse et de Montpellier.

Malgré un contexte favorable (voir encadré), ce type d'habitat n'a pas encore trouvé sa place dans la production de logements sur le territoire nîmois et alésien.

Le contexte favorable

- Depuis 2011, la démarche EcoQuartier encourage les initiatives participatives.
- La loi ALUR légitime en 2014, l'existence de l'habitat participatif par une définition et un cadre juridique.
- Les réseaux d'élus et de professionnels s'organisent et publient de nombreux guides pour les collectivités et les particuliers (voir la bibliographie proposée à la fin du document).
- C'est une réponse à la crise économique et écologique, aux inégalités socio spatiales, à la hausse des prix de l'immobilier, avec une vraie alternative (3^{ème} voie) à la promotion immobilière ou au logement locatif social classique.



L'habitat participatif, entre représentations et idées reçues

par Pascale PARAT-BEZARD du CAUE du Gard

Le CAUE du Gard s'intéresse à la question de l'habitat participatif depuis 2009 : enquête auprès des habitants et des élus, réponses à des appels à communication (Tours, Grenoble...), sensibilisation auprès des communes comme du grand public, conseils auprès des groupes souhaitant se lancer dans cette démarche.... L'observation des expériences dans le département du Gard permet de revenir sur quelques idées reçues en ce domaine, sur la complexité de la démarche et les éléments à prendre en compte pour favoriser son aboutissement.

3 idées reçues autour de l'habitat participatif... et de la participation des habitants en général

Les élus sont un frein à l'habitat participatif

Une idée émise par plusieurs personnes sur ce thème (52 personnes interviewées en 2009 et réparties en trois groupes dans le cadre d'un travail universitaire) indique que les élus constituent un frein aux projets d'habitat participatif. Cependant, l'avis de 37 % des maires du département ayant répondu à un questionnaire du CAUE 30 permet de revenir sur cette idée. En effet, près des deux tiers des élus répondant à l'enquête trouvent le processus intéressant ou à expérimenter et trois quarts considèrent l'habitat participatif parfaitement adapté au territoire français. Deux tiers des 131 maires pensent, par ailleurs, qu'une collectivité territoriale peut valoriser ce type d'initiatives et mettent en avant le rôle majeur de la collectivité pour proposer des terrains.

Ajoutons que Bernard Khön, architecte montpelliérain expérimenté dans ce type d'habitat cite également les élus comme un maillon indispensable à la réussite des projets :



L'habitat participatif implique un mariage absolument solidaire entre les élus, les habitants, la maîtrise d'œuvre et la maîtrise d'ouvrage sociale lorsqu'elle existe.

Laisser les habitants s'exprimer constitue une perte de temps et d'argent

Deuxième idée reçue chez certains maîtres d'œuvre cette fois : laisser les habitants s'exprimer peut constituer une perte de temps et d'argent. Cependant, lorsque l'on interroge des architectes ayant une aptitude à travailler avec les habitants, ceux-ci attestent que « le temps de la concertation est long mais (que ce temps-là) n'est pas perdu car il optimise le projet... il permet de discuter du sens de celui-ci et non pas du goût pour un type d'architecture ou pour un autre (...) d'avoir l'avis des usagers dès leur conception... » (Entretien du CAUE 30 avec Marcel Ruchon, Les Presses de la Cité, 2013).

Au final, les projets d'aménagement menés avec les habitants font l'objet d'une meilleure appropriation, d'un plus grand respect concernant leur usage et les architectures des projets d'habitat participatif se révèlent moins monotypées.

L'habitat participatif, entre représentations et idées reçues

par Pascale PARAT-BEZARD du CAUE du Gard

Il est difficile de faire confiance aux compétences de citoyens des habitants

La troisième idée reçue qu'émettent à leur tour certains élus qui ont souhaité élaborer des projets avec leurs administrés est qu'« *il est difficile de faire confiance aux compétences de citoyens des habitants* ». Ces derniers peuvent, en effet, être vus comme acceptant peu les contraintes, soucieux de leurs intérêts particuliers ou encore peu assidus aux réunions programmées par la commune.

Pierre-Yves Guiheneuf, spécialiste de la concertation, auteur de plusieurs ouvrages et articles sur le contenu du dialogue territorial se révèle plus optimiste et énonce un « *contexte de plus en plus favorable pour que les gens participent*. » Son expérience de médiation, d'audit et de conseils pour divers organismes ainsi que d'animation de groupes de travail et de réseaux le conduit à considérer à plusieurs reprises que « *des citoyens ont montré leur habileté et leur savoir-faire pour réaliser ensemble des projets avec intelligence et imagination* ».

Une dissonance entre l'offre et la demande d'habitat participatif dans le Gard

L'enquête menée en 2010 par le CAUE 30 a permis de montrer que la demande des populations engagées dans un projet d'habitat participatif est plutôt urbaine : les groupes d'habitants recherchent des terrains auprès de communes situées à moins de 20 minutes d'une ville centre ou à proximité d'une gare. En revanche, l'offre de terrains - émanant de collectivités situées dans l'arrière-pays cévenol - est rurale.

Trois questions étaient posées aux maires :

- Avez-vous eu des demandes de groupes souhaitant s'engager dans un habitat participatif ?
- Accepteriez-vous une telle opération sur votre commune ?
- Avez-vous du foncier disponible pour cela ?

L'analyse des réponses a montré que seulement 2 communes sur les 131 ayant répondu à l'enquête ont réuni les trois critères.

Dans les faits, les deux exemples les plus aboutis en matière d'habitat participatif dans le Gard sont, pour l'heure, l'écohomeau de Vabres et le projet d'écohomeau de Soudorgues.

Le suivi de ces deux expériences - et d'autres tentatives non concrétisées ou bloquées pour l'instant - permettent d'avancer plusieurs conditions pour un meilleur aboutissement des processus.

Si l'observation met en exergue la capacité des communes rurales à faire aboutir ce type de projet c'est non seulement parce que celles-ci disposent de réserves foncières mais également parce que la proximité avec les habitants à l'origine des initiatives favorise l'acquisition d'une culture commune.

La capacité financière des porteurs de projets ainsi qu'un accompagnement juridique solide sont également des conditions de réussite. Il paraît également important que les communes aient la faculté de s'appuyer sur des outils existants (comme l'EPFR, par exemple, pour l'acquisition et le portage du foncier) ou à faire preuve d'innovation (mobilisation d'appels à projets). Enfin, l'intérêt d'une assistance à maîtrise d'ouvrage pour orchestrer et maintenir la cohésion du groupe tout au long de l'aventure est également un facteur à ne pas négliger.



Avignon

Préfecture du Vaucluse, Avignon compte un peu plus de 90 000 habitants. Elue en 2014, la municipalité a choisi de s'engager dans l'habitat participatif, qu'elle considère comme une alternative aux pratiques ordinaires de la promotion privée et du logement social, avec un souci de mixité des populations dans les opérations nouvelles et comme un levier supplémentaire pour rendre les habitants acteurs de la ville et de sa construction, comme une manière innovante de mener des projets d'habitat.

Le cadre

Cet engagement porte sur une volonté d'accompagner les opérateurs et les groupes sans être maître d'ouvrage. Il a été formalisé dans un cahier des charges permettant d'afficher l'ambition de la collectivité, d'afficher son degré d'intervention, de canaliser ses actions, d'anticiper les risques potentiels et d'éviter les initiatives disparates.

L'objectif premier de ce cahier des charges est donc de donner un cadre formel et précis à la démarche de la Ville en faveur de l'habitat participatif.

Ainsi, la feuille de route définit différentes actions :

- Adhésion au Réseau National des Collectivités en Matière d'Habitat Participatif ;
- Promotion de l'habitat participatif au travers d'une campagne de communication et d'ateliers de quartier ;
- Organisation de réunion d'informations et de débats, notamment pour identifier les ménages intéressés ;
- Lancement d'un appel à projets sur plusieurs secteurs géographiques d'Avignon ;
- Accompagnement des groupes intéressés via une AMO (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage) permettant de professionnaliser et sécuriser les projets.

L'appel à projets 2015

En amont du lancement de l'appel à projets, la Ville d'Avignon a missionné l'association Regain pour l'assister dans sa démarche de soutien et de promotion de l'habitat participatif et pour assurer un accompagnement et un suivi des groupes sélectionnés dans la mise en œuvre de leurs projets d'habitat participatif, notamment jusqu'aux premières esquisses des projets.

La Ville a proposé, pour son premier appel à projets, 3 terrains de tailles, de natures et de situations diverses (deux en ZAC et un en centre-ville). Le prix définitif du terrain sera déterminé et modulé en fonction de la qualité du projet, notamment de la qualité environnementale.

De sorte que l'ensemble des élus soit informé et impliqué dans cette démarche, chaque décision ou intention de la municipalité concernant l'habitat participatif fait l'objet de présentation et de validation en conseil municipal : présentation de l'avancement des phases de l'appel à projets, des projets des groupes retenus,...

Avignon

Aujourd'hui, deux groupes ont été sélectionnés par la Ville, avec une validation des projets en conseil municipal de fin d'année 2016. Il s'agit de deux groupes dont les projets, les fonctionnements et les processus sont totalement distincts et différents. Ainsi, le projet des « Ruches de Saint-Jean » affiche environ 20 logements en auto-promotion, tandis que le projet « Etoile » sur la ZAC Agroparc prévoit 36 logements avec une maîtrise d'ouvrage de la construction confiée à un bailleur social.

Cet appel à projets a satisfait pleinement la collectivité qui trouve intéressant d'amener les habitants à réfléchir par eux-mêmes à la construction de la ville. Il a nécessité une forte mobilisation du service urbanisme, et une interaction forte entre les services et les habitants, toujours avec le soutien de l'AMO Regain.

Aujourd'hui, la Ville qui lance un nouvel appel à projets fin 2016-début 2017, réfléchit également à l'idée de pérenniser la démarche en proposant régulièrement deux terrains pour de l'habitat participatif. En effet, il existe actuellement beaucoup de ZAC sur la commune, qui s'avèrent des terrains privilégiés pour démarrer ou adapter en fonction des projets.

Pour aller plus loin, la Ville souhaite intégrer l'habitat participatif dans son futur Programme Local de l'Habitat (PLH) et poursuivre la sensibilisation des bailleurs sociaux.

Les mots clés de l'élu

 *Osez !*

 *S'engager dans l'habitat participatif, c'est une prise de risque minimale*

Liens

-  <http://www.avignon.fr/ma-ville/urbanisme/lhabitat-participatif/>
-  <https://www.les-ruches-de-saint-jean.fr/>
-  <http://habitatparticipatif-paca.net/les-projets/les-projets-du-84/335-les-ruches-de-saint-jean-avignon>
-  <https://etoilie.jimdo.com/>
-  <http://habitatparticipatif-paca.net/les-projets/les-projets-du-84/334-etoilie-avignon-montfavet>

Saint-Côme-et-Maruéjols

Commune périurbaine de l'agglomération nîmoise, Saint-Côme-et-Maruéjols compte une population plutôt jeune de 800 habitants. Subissant une pression foncière importante, la municipalité souhaite maîtriser son développement urbain avec une forte volonté de favoriser la mixité sociale, tout en respectant et valorisant la qualité paysagère et l'identité du village.

Le tissu associatif de la commune est dense et très actif, largement soutenu, mais pas financé par la collectivité.

Présentation

Profitant de la présence d'une dent creuse entre le cœur dense du village et le quartier pavillonnaire plus diffus, la commune a engagé un projet d'aménagement de 60 logements au total, sur une superficie de 18 300 m². Le foncier de cette opération est porté par l'EPF LR qui a mené les négociations avec les différents propriétaires.

L'habitat participatif est apparu un moyen intéressant et différent d'impliquer les habitants dans l'aménagement et le développement de la commune, dans la continuité de la mobilisation sur le projet global. Une parcelle de 1 700 m² au sein du projet d'aménagement a donc été réservée pour ce type d'opération permettant la construction de 12 logements au total (6 en acquisition et 6 en locatif social). La commission extra-communale Urbanisme a validé et soutenu le projet global, et notamment la partie d'habitat participatif. Des réunions sont organisées régulièrement au sein de la commune pour impliquer les habitants dans la vie et la construction du village, et l'habitat participatif s'est révélé une nouvelle manière d'agir en ce sens, de renforcer la vie de village.

Le bailleur social Un Toit Pour Tous qui est aussi l'aménageur du projet, construira les 12 logements en lien avec le groupe d'habitants concerné par le locatif et par l'accession.

La commune et le bailleur sont accompagnés par Hab-Fab (Société Coopérative d'Intérêt Collectif) chargée notamment de trouver les 6 ménages volontaires pour l'acquisition, de les accompagner tout au long de la démarche jusqu'à la livraison des logements. Elle anime des ateliers et des réunions pour aider les groupes à se constituer, à trouver la forme juridique la plus adéquate, à mener à bien leur projet d'habitat participatif.

Le projet d'habitat participatif qui avait été mis en suspens, comme le projet d'aménagement, le temps de la résolution de contraintes hydrauliques, est aujourd'hui relancé et Hab-Fab remobilisée sur la constitution du groupe à partir de 3 foyers toujours intéressés.

Les mots clés de l'élu

 *Avancer pas à pas*

 *Bien s'entourer*

Liens

 <http://hab-fab.com/bourse-aux-projets/affichage-des-annonces-projets-en-cours/84-saint-come-et-maruejols>



A retenir pour les collectivités

Pourquoi de l'habitat participatif dans ma commune ?

- Pour construire différemment la ville et ses quartiers, avec l'implication des habitants et des groupes de citoyens
- Pour développer une approche participative de la conception des projets facilitant l'appropriation et la gestion des aménagements
- Pour favoriser la mixité sociale, le vivre ensemble

Les clés de la réussite

- Forte volonté de la municipalité
- Adéquation de l'offre avec la demande (groupes d'habitants et foncier)
- Accompagnement par une assistance à maîtrise d'ouvrage et des réseaux professionnels
- Mobilisation et implication des services des collectivités
- Interaction directe entre les groupes et les techniciens des collectivités
- Portage du foncier sur la durée du projet (collectivité, EPCI, EPF, SEM/Aménageur)
- Mobilisation et gestion du groupe d'habitants sur la durée du projet
- Animation autour du projet d'habitat participatif et communication / marketing

Les structures d'appui aux collectivités

Différentes structures existent pour soutenir les collectivités et les particuliers dans la mise en œuvre d'un projet d'habitat participatif, souvent avec une implantation locale. Elles sont souvent chargées de faire le lien entre l'offre et la demande, entre les collectivités, bailleurs sociaux et les particuliers voulant se lancer dans ce type d'habitat. Localement, on retient :

- Hab-Fab en Occitanie,
<http://www.hab-fab.com/>
- Ecohabitons dans l'Hérault,
<http://www.ecohabitons.org/>
- Regain en PACA,
<http://regain-hg.org/>
- AERA Habitat participatif à Toulouse,
<http://www.aera-cvh.org/ville-et-habitat/>
- CAUE du Gard,
<http://www.caue30.fr/>



Les ressources

Ouvrages

- L'habitat participatif en Europe : Vers des politiques alternatives de développement urbain ?
Sabrina Bresson et Lidewij Tummers - 2014, 23 p.
- Vivre en habitat participatif.
GREBOVAL, Pascal – Mars 2013, 192 p.
- Livre Blanc de l'Habitat Participatif.
Collectif, Association Eco-Quartier Strasbourg. – Décembre 2012, 35 p.
<http://www.habitatparticipatif.eu/wp-content/uploads/2015/04/LivreBlanc-HabitatParticipatif.pdf>
- Accompagner les projets d'habitat coopératif et participatif.
Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM, Union sociale pour l'habitat - Février 2011, 162 p.
http://www.hlm.coop/IMG/pdf/guide_habitat_participatif_et_cooperatif.pdf

Films

L'habitat participatif : 1+1=3.

*Film et vidéo conçus par Eco-Quartier Strasbourg (réalisation : Anne Burgeot).
Documentaire France 2015 40 mn.*

Ce film présente ce qu'est l'habitat participatif à travers de nombreux témoignages tirés d'expériences récentes dans l'Est de la France. Il raconte des histoires, des histoires de gens qui un jour ont osé « vivre ensemble autrement », avec leurs joies, leurs espoirs et parfois leurs doutes.

http://www.dailymotion.com/video/x1b9qn5_habitat-participatif-1-1-3_news

TERRA ARTE, habitat participatif.

*Réalisé par Julie GALLAIS.
Documentaire France 2015 46 mn.*

Film réalisé tout au long du processus de programmation du projet d'habitat participatif à Bayonne jusqu'à la cérémonie de pose de la 1^{ère} pierre.

<https://vimeo.com/117467071>

MasCobado : un habitat participatif pour mieux vivre ensemble.

*Réalisé par « On passe à l'acte ».
Documentaire France 2015 49 mn.*

Un groupe de citoyens motivés pour habiter ensemble s'est lancé dans l'aventure de la construction de deux bâtiments d'habitation bioclimatiques, soit 23 logements, dont plusieurs en locatifs.

http://www.dailymotion.com/video/x2rci7f_mascobado-un-habitat-participatif-pour-mieux-vivre-ensemble-version-longue_news

Les ressources

Eco village dans le Gard : Vivre autrement.

Public Sénat - Les pieds sur terre, 15 août 2013

<https://www.youtube.com/watch?v=vFYWE8iUh24>

Le logement participatif a la cote.

TF1 / LCI, 16 juin 2014.

<http://www.lci.fr/france/le-logement-participatif-a-la-cote-1136937.html>

Habitat participatif : l'auberge espagnol pour les séniors.

TF1 / LCI, 16 février 2016.

<http://www.lci.fr/france/habitat-participatif-lauberge-espagnole-pour-les-seniors-1248391.html>

Un immeuble à partager.

France 2, 26 octobre 2016, JT 13h – à partir de 19'30''

http://www.francetvinfo.fr/replay-jt/france-2/13-heures/jt-de-13h-du-jeudi-27-octobre-2016_1881453.html

Habitat autogéré, conférence d'Emilie Fleury, Montreuil (93).

Couleur d'Orange, CAUE de l'Essonne, Mars 2013.

https://www.youtube.com/watch?v=nM_JD_-PU74

Autres liens

Ministère du Logement et de l'Habitat Durable :

<http://www.logement.gouv.fr/l-habitat-participatif-pour-construire-autrement>