

Les démarches d'habitat participatif

« L'habitat participatif : éléments de définition,
enjeux pour la ville durable »

03/06/14

Juliette MAITRE, Nathalie RACINEUX

Historique

- Origine de l'habitat participatif en France
 - Le mouvement syndicaliste ouvrier, le mouvement coopératif, les castors (auto-construction)
 - Les expériences d'autogestion, autoconception, autopromotion des années 70
 - Un nouvel essor depuis les années 2000
- Des expériences nombreuses en Europe (Allemagne, Suisse) mais aussi au Canada..

De nombreuses acceptions...

- Les coopératives d'habitant (un accent mis sur la propriété collective, la non-spéculation, le droit d'usage)
- L'habitat coopératif (attachement à la mixité sociale, démocratie et non spéculation)
- L'habitat solidaire (accent mis sur le social)
- L'habitat groupé
- L'autopromotion (le groupe d'habitants assure la maîtrise d'ouvrage du projet)

L'habitat participatif est le terme générique en vigueur

L'habitat participatif, c'est quoi ?

- C'est une alternative à la production de logements classique, une plus grande prise en compte des besoins et désirs d'habiter ?
- C'est un projet d'habitat collectif (dans sa conception, réalisation et gestion), une mutualisation des ressources, des coûts ?
- C'est une démarche participative, un nouvel engagement citoyen ?
- C'est un autre rapport à la propriété ?
- C'est une démarche de développement durable ?

Une diversité de projets...

Un mouvement qui se développe, se structure, se professionnalise

- Le mouvement associatif : élaboration d'un livre blanc de l'habitat participatif en 2011
- Les collectivités : création d'un réseau national de l'habitat participatif (initié par la ville et communauté urbaine de Strasbourg) doté d'une charte d'orientation co-signée en 2011
- Les professionnels de l'accompagnement des groupes d'habitants : association fédératrice nationale

L'habitat participatif : une contribution aux enjeux du développement durable

Les objectifs de l'habitat participatif

Une réponse innovante au difficulté d'accès au logement et à l'entretien du patrimoine

Une contribution au développement de la mixité sociale et intergénérationnelle, du lien social

Un mode de régulation des prix des marchés immobiliers

Une façon de dynamiser le développement des territoires

Une contribution au développement de l'habitat durable

Les finalités du développement durable

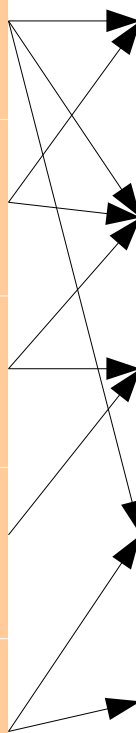
L'épanouissement de tous les êtres humains

La cohésion sociale et solidarité entre les territoires et générations

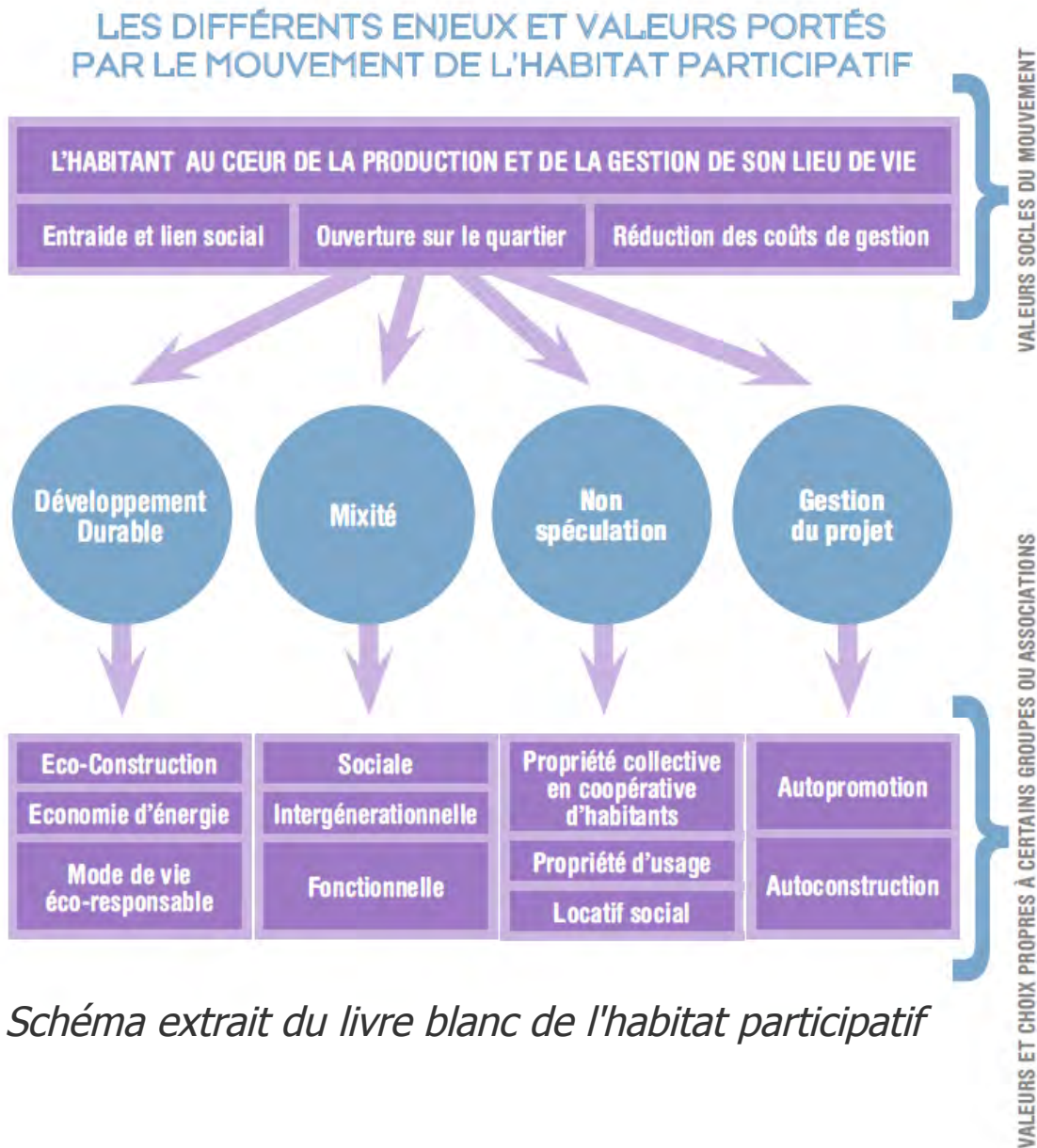
Les dynamiques de développement selon des modes de production et de consommation responsables

La lutte contre le changement climatique et la protection de l'atmosphère

La préservation de la biodiversité, la protection des milieux et ressources



Les enjeux et valeurs portées par l'habitat participatif



Des valeurs écologiques et sociales plus ou moins marquées

Schéma extrait du livre blanc de l'habitat participatif

Une grande variété de projets

- Projets de vie (valeurs partagées, modes d'habiter plus ou moins collectifs, voire communautaires, degré d'expérimentation sociale)
- Degré de mutualisation des ressources (buanderie, jardin, chambres d'amis, salle commune, équipements..)
- Degré de mixité sociale et de solidarité (place des populations modestes, de l'intergénérationnel, du pluriculturel ?)

Une grande variété de projets

- Place des habitants dans le processus : degré d'implication, mobilisation de compétences et savoir-faire pour la programmation, conception, réalisation et gestion
- Montage : autopromotion, délégation de maîtrise d'ouvrage, contrat de promotion immobilière, VEFA, coopérative (différents niveaux de responsabilités et de risques)
- Différents contextes territoriaux (urbains, ruraux, périurbains) et rapport au voisinage (mutualisation d'espaces et équipements, contribution à la vie du quartier, au développement du territoire, services..)

Une grande variété de projets

- Différents niveaux d'exigences sur la qualité environnementale, la performance écologique des logements (logements passifs, BBC, bioclimatisme, énergies renouvelables, matériaux sains et locaux, gestion des eaux, toitures végétalisées...)
- Une part plus ou moins forte en auto-construction (assurance, accompagnement, chantiers participatifs)
- Une diversité de formes urbaines entre l'individuel et le collectif (de densité, d'architecture)
- Rôle des collectivités (appui plus ou moins volontariste): facilité pour le foncier, lien avec les politiques publiques, appels à projets avec des contreparties demandées...

Une grande variété de projets et d'acteurs

- Rôle des professionnels et associations pour l'accompagnement (promoteurs, bailleurs, AMO, MOE, appui à la maturation du groupe d'habitants, garanties apportées et niveaux de responsabilité)
- Le souci de l'essaimage pour développer l'habitat participatif (diffusion et partage d'expériences, chantiers participatifs, lobbying pour modifier la loi, inscription dans les documents d'urbanisme..)

Les principaux écueils

- La constitution et le fonctionnement des groupes d'habitants (partage des finalités, ressources mobilisables, capacité d'auto-organisation, modalités de décision, règles adoptées...)
- La question du temps : de la naissance du groupe à la vie du projet
- L'accès au foncier
- Le montage juridique (statuts choisis : copropriété, coopérative d'habitants, SCI-A, SCC..)
- L'accès au crédit et aux assurances
- Le lien au logement social (attribution des logements, prise en compte des espaces partagés)

Ce qu'a apporté la loi ALUR du 19 février 2014 (article 22)

Un cadre légal pour l'habitat participatif moyennant la création de sociétés d'habitat participatif pouvant prendre deux formes :

- Les coopératives d'habitants,

Avec possible regroupement avec des personnes morales (détenant au maximum 30% du capital social)

- Les sociétés d'attribution et d'autopromotion

Possibilité d'annexer la charte de vie au bail

Les projets d'habitat participatif et les écoquartiers



Des questions à approfondir, au-delà des intentions...

- Qui loge-t-on ?
- A quel coût ?
- Quelle performance écologique ?
- Un mode d'habiter différent ?
- Quelles interactions avec le voisinage ?
- Quel apport pour la ville ?
- Quelle pérennité des projets de vie ?
- Quel rôle des collectivités ?
- Quel avenir pour l'habitat participatif ?

Pour aller plus loin

- Bibliographie



- Sites internet

- <http://www.habitatparticipatif.net/>
- <http://www.habitatgroupe.org/>
- <http://www.habitatparticipatif-ouest.net/>

03/06/14 <http://cohabitatsolidaire.org/>