

L'HABITAT PARTICIPATIF

COMMENT CONCEVOIR L'HABITAT AUTREMENT ?

N° 60

Janv.
2014

QU'EN SAVONS-NOUS ?



Solution innovante permettant de faciliter l'accès au logement pour tous, l'habitat participatif propose une autre vision de la notion de propriété. Mettre en commun tout ce qui peut l'être pour favoriser le bien-être de chacun et construire une manière de « bien vivre ensemble », voici l'ambition de l'habitat participatif, qui se veut durable et solidaire. Encore embryonnaire en France, l'habitat participatif, souvent présenté comme la « troisième voie du logement » entre l'accession à la propriété et la location, va bientôt bénéficier de nouveaux cadres juridiques.

Mais quels sont les tenants et aboutissants de ce type de démarche ? Quelles sont les clés de la réussite et les points de blocage actuels ? Quelles sont les évolutions législatives prévues ? Ce 60^{ème} Qu'en savons-nous se propose d'apporter un éclairage sur la question.

QU'EST-CE QUE L'HABITAT PARTICIPATIF ?

Habitat groupé, habitat coopératif, habitat participatif : une philosophie commune mais des réalités différentes

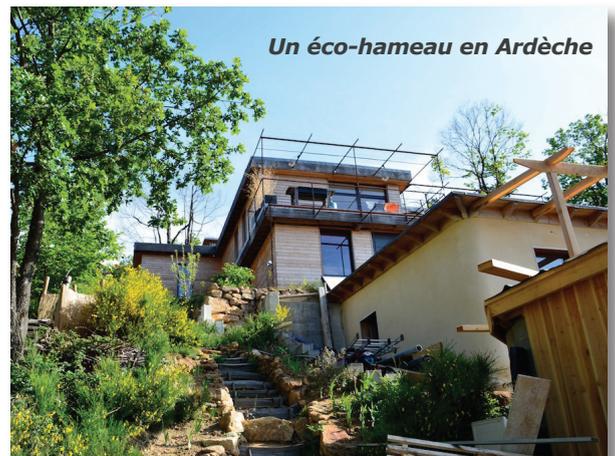
Autant de vocables différents existent aujourd'hui pour une même philosophie de vie : sortir du système de logement individualisé et rechercher une qualité de vie nouvelle en repositionnant la notion de lien social et de partage au centre de son cadre de vie.

Toutefois, ces termes renvoient à des réalités différentes en ce qui concerne la gestion de la propriété, de l'implication des futurs habitants et du projet de vie lié au projet d'habitat.

L'habitat participatif désigne un processus de conception et de gestion de l'habitat, au sein duquel les futurs habitants sont invités à collaborer de manière plus ou moins forte, de l'émergence du projet à la finalisation des plans intérieurs des logements.

L'habitat groupé désigne tout projet et réalisation d'habitat ayant des parties communes collectives et des parties privatives à l'instar d'une copropriété collective ayant un projet de vie collectif.

L'habitat coopératif correspond à une forme différente de propriété de l'habitat en proposant une alternative à l'habitat locatif et à l'accession individuelle. Le groupe d'habitants est constitué en une société qui peut recouvrir plusieurs statuts juridiques. L'objectif principal poursuivi par cette forme d'habitat est de s'extraire des mécanismes spéculatifs et marchands liés au logement.



Un éco-hameau en Ardèche

Une tentative de définition

Il n'existe pas de définition officielle de l'habitat participatif. Il s'agit d'un terme fédérateur qui désigne toute une série d'initiatives dont l'objectif est la recherche d'alternatives aux cadres de production classiques du logement. Il positionne le citoyen, l'habitant, au cœur de la réalisation et de la gestion de son lieu de vie. Cette démarche peut se décrire comme un regroupement de ménages mutualisant leurs ressources pour concevoir, réaliser et financer ensemble leur logement, au sein d'un même bâtiment. Inscrite autour de la recherche d'un idéal collectif, cette démarche s'observe, selon des formes d'habitat différentes, aussi bien en milieu urbain dense que sur des territoires plus ruraux. Si les immeubles de plusieurs étages en gestion collective avec des espaces intérieurs partagés illustrent les principales réalisations en ville, les espaces ruraux proposent plutôt des maisons individualisées mais fonctionnant ensemble selon des règles collectives (éco-village, éco-hameau...).

LES GRANDS PRINCIPES DE L'HABITAT PARTICIPATIF

Une alternative au modèle d'accès au logement classique

L'habitat participatif offre une solution innovante permettant de faciliter l'accès au logement pour tous en proposant une autre vision de la notion de propriété. Alternative proposant un habitat générateur de rencontres, de solidarités et d'efficacité économique et environnementale, le principe d'une telle démarche s'appuie sur :

- la mise en commun des services et des biens (jardin, bureaux, laverie...) et des savoir-faire par le partage des tâches et des occupations de loisirs (jardinage, bricolage, entretien...),
- la lutte contre la spéculation immobilière par la séparation entre la propriété du patrimoine et celle du capital.

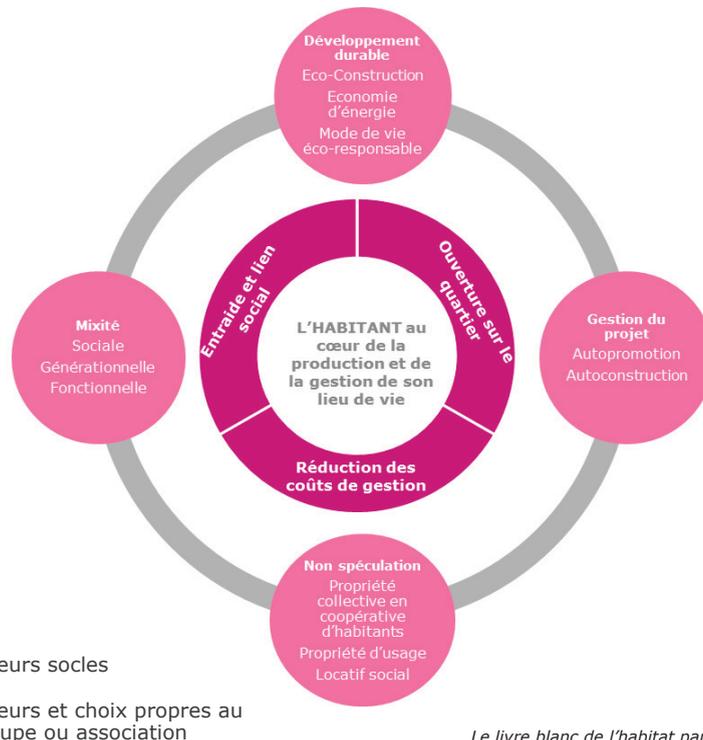
Il permet de déboucher sur :

- une prise de conscience de l'impact environnemental de l'habitat classique et la mise en place de solutions visant à le limiter : densité résidentielle, mise en commun des jardins, des garages...
- une responsabilisation des co-habitants par l'apprentissage d'une gestion collective des espaces et des biens mis en commun, générateur d'une dynamique de quartier, d'une solidarité accrue et d'une prise de conscience du rôle que chacun peut revêtir au sein du groupe,
- un accès au logement pour tous et des loyers adaptés aux ressources de chacun (souvent inférieurs à ceux du marché), grâce à l'acquisition de parts sociales progressives et à un financement multi partenarial (fonds privés, bailleurs sociaux, collectifs...).

Le préprogramme comprend :

- La description des besoins de chacun en termes de surfaces nécessaires pour chaque logement, de nombre de pièces, de possibilité d'extension, d'espaces extérieurs, de privacité du logement...
- La définition des espaces communs en termes de surface et de fonctions, ainsi que leurs modalités de partage au sein du groupe d'habitat, leurs degrés d'ouverture sur la ville. Il faudra ainsi définir la surface globale du projet, le nombre de logements, la présence d'espaces extérieurs, la typologie et la localisation du projet, le budget global...

Les valeurs et enjeux portés par le mouvement de l'habitat participatif



Source : Le livre blanc de l'habitat participatif, 2011

Un processus de concrétisation du projet long mais nécessaire

La concrétisation d'un projet d'habitat participatif peut prendre du temps (de l'ordre de quatre à cinq ans entre les premières démarches et l'emménagement, et parfois plus). C'est pourquoi, il est utile de bien comprendre en amont l'importance de chacune des étapes du processus et de leur consacrer le temps nécessaire pour aboutir à un projet efficient. Cinq étapes sont nécessaires pour réaliser un projet d'habitat groupé.

Le village vertical à Villeurbanne



Les cinq étapes nécessaires à la concrétisation d'un projet d'habitat participatif

4. Rechercher un terrain disponible

Etape à envisager en parallèle du montage financier et juridique. Il est opportun de faire une étude de faisabilité pour évaluer la constructibilité du terrain, les règles d'urbanisme qui s'y appliquent ou encore la compatibilité avec le préprogramme établi.

2. Définir les envies communes et les besoins individuels

Définition du préprogramme architectural (cf. encadré) par le groupe.

3. Choisir la forme juridique du projet et élaborer le montage financier

Le statut doit être adapté aux attentes et aux contraintes du groupe. On compte une multitude de montages juridiques (habitat coopératif, SCI, copropriété) et financiers (autopromotion, promotion classique).

5. Initier la conception du projet et engager le processus de construction

Etape qui sera l'occasion de définir plus précisément l'organisation des différents logements, des espaces communs intérieurs et l'aménagement des espaces extérieurs. La sollicitation d'un architecte peut être un plus lors de cette phase. Il pourra également suivre le chantier du projet et accompagner le groupe jusqu'à la réception des travaux.

1. Former un groupe

1ère étape incontournable, c'est la base de la dynamique du projet pour définir des intentions communes.

ETAT DES LIEUX DES DEMARCHES D'HABITAT GROUPE EN FRANCE

Une démarche encore peu développée en France

Près de 370 projets sont recensés à la fin 2012. Ils se localisent majoritairement sur les régions de l'Ouest de la France (Bretagne et Pays de la Loire), du Sud (Rhône-Alpes, PACA) ou encore l'Île de France. Sur les autres territoires, le nombre d'expériences engagées reste marginal.

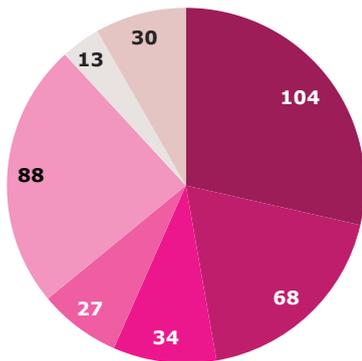
L'habitat groupé est une démarche ancienne. Une grande majorité des projets construits, sont issus du Mouvement pour l'habitat groupé autogéré (MHGA) datant des années 1970-1980.



Mais un regain d'intérêt depuis le début des années 2000

Depuis le début des années 2000, on observe un regain d'intérêt pour l'habitat groupé expliquant ainsi le nombre de projets aux stades initial (constitution du groupe) et intermédiaire (moment où le groupe constitué recherche un terrain ou le groupe dispose d'un terrain mais n'est pas entièrement constitué).

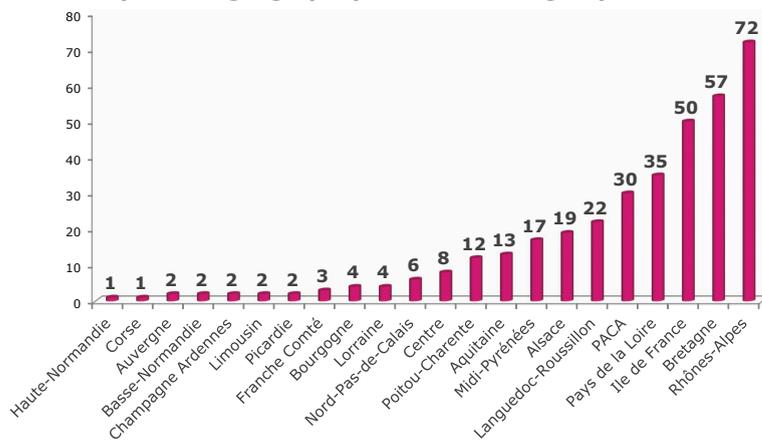
Etat d'avancement des 364 projets recensés en France



- Début
- Stade Intermédiaire
- Stade avancé
- En construction
- Construit
- Sans information
- Stoppé

Source : ADESS Pays de Brest, 2012

Répartition géographique des habitats groupés en France



Source : ADESS Pays de Brest, 2012

LES FACTEURS DE BLOCAGE

La gestion du temps

Le délai entre les premières initiatives et l'entrée dans le logement est souvent très long et peut décourager certaines personnes.

Le fonctionnement intrinsèque du groupe

Il se peut également que les évolutions du projet ne correspondent plus aux désirs de certains membres du groupe, d'où l'importance d'établir les règles de fonctionnement dès le démarrage du projet. Durant la phase de conception, il est indispensable de fixer les règles de gestion des futurs logements et des parties communes. S'il s'agit d'une coopérative d'habitants, il est important de prévoir les modalités de gestion en cas de défaillance de l'un des coopérateurs ou du départ de l'un d'eux.

L'accès au foncier

Si le groupe décide d'un projet conduit sous la forme coopérative et/ou en autopromotion, l'accès au foncier peut être difficile, en particulier en milieu urbain.

En effet, les lots y sont souvent de taille importante (au minimum une vingtaine) dépassant ainsi les besoins du groupe. Dans cette perspective, il est possible de s'associer avec un opérateur qui développera une partie du programme selon ses propres modalités et l'autre partie en collaboration avec le groupe.

L'absence de statut juridique et financier

En droit français, il n'existe actuellement aucune notion entre l'accession à la propriété et la simple location. La propriété n'est qu'individuelle, elle ne peut pas être partagée. De ce fait, il n'existe aucun statut pour les coopératives d'habitants. Les statuts de location-attribution et de location coopérative, autrefois utilisés, ont disparu en 1971 avec la loi Chalandon.



Réintégrer la notion de propriété collective ou partagée dans la législation française : un des objectifs de la loi ALUR

La loi ALUR (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) a le projet de créer un cadre légal pour l'habitat participatif, en reconnaissant son existence légale auprès des banques, des notaires et de tous les partenaires. Le chapitre VI, article 22 créé les sociétés d'habitat participatif qui pourront prendre deux formes juridiques :

- Les coopératives d'habitants, dont l'objet social est de fournir à leurs associés (personnes physiques) la jouissance d'un logement à titre de résidence principale, d'ouvrir la possibilité d'offrir des services à des tiers, associés ou non, dans un cadre défini et enfin de prévoir la conclusion d'un contrat coopératif entre la coopérative et chaque associé, ainsi que les modalités de sa cessation.
- Les sociétés d'autopromotion dont l'objet social est d'attribuer à leurs associés la jouissance ou la propriété d'un logement à titre de résidence principale et d'entretenir et animer les espaces et les locaux collectifs partagés qui y sont attachés. Un état descriptif de division décrit les lots qui constituent l'ensemble immobilier : certains lots sont à usage privatif (les logements) et d'autres à usage partagé.

L'HABITAT PARTICIPATIF EN EUROPE

Encore peu développé en France, ce type de projet l'est pourtant largement chez nos voisins européens à l'instar de la Suisse (8 % du parc immobilier dont 20 % sur la seule ville de Zürich) et de l'Allemagne (10 % du parc locatif correspondant à 2,2 millions de logements).

Les coopératives d'habitations en Suisse

Organisme sans but lucratif, elle a pour objectif de fournir des logements au meilleur prix, en général prioritairement, voire exclusivement, à ses membres. L'organe suprême est l'assemblée générale, au sein de laquelle chaque membre dispose d'une voix. C'est une forme d'habitat intermédiaire entre la location traditionnelle et la propriété : la coopérative est propriétaire de l'immeuble et en assume la responsabilité. La coopérative d'habitation favorise l'échange et la convivialité entre coopérateurs, une solidarité entre tous ainsi qu'un sens partagé des responsabilités. Le capital de cette société est constitué des parts sociales souscrites par les membres : les locataires-coopérateurs doivent généralement déposer entre 5% et 10% de la valeur de leur appartement, ce montant leur étant remboursé lorsqu'ils quittent la coopérative.

Les « Baugruppen » et le « Mietshäuser Syndikat » en Allemagne

Si l'on dénombre plus de 2 000 coopératives d'habitants en Allemagne, la particularité de ce pays est de proposer deux types de structure ou groupement spécifique d'habitat participatif.

Les « Baugruppen » (groupement de construction) représentent un collectif de futurs propriétaires qui se regroupent pour faire appel à un maître d'œuvre afin de concevoir ensemble un immeuble ou quartier d'habitation collectif en auto-promotion. Certaines communes allemandes, comme Fribourg par exemple, l'utilisent comme outil de leur politique sociale et de développement urbain.

Leur aide est essentiellement constituée par l'accès facilité au foncier mais ne bénéficie pas de soutien financier ou de subventions particulières. Toutefois, les « Baugruppen » peuvent bénéficier de différents dispositifs d'aides à la construction (collectivités, avantages fiscaux...) selon leurs conditions d'attribution.



Le « Mietshäuser Syndikat » (syndicat de locataires) est une structure associative qui développe l'habitat social autogéré non spéculatif. Ce sont très souvent des opérations de rénovations écologiques d'anciens bâtiments tertiaires (casernes, manufactures...). Les habitants sont locataires de leur logement, la propriété du bien immobilier est portée par une SARL qui a pour objet l'acquisition et la gestion de ce bien. Cette société est constituée de deux associés disposant chacun d'une voix : l'association des habitants du lieu et le « Mietshäuser Syndikat ». Ce dernier prend part au projet aux côtés des habitants dès le départ, il a pour objet la fourniture des prestations de services immobiliers. Il joue surtout le rôle d'instance de veille et de contrôle contre la revente des locaux, le fractionnement de l'immeuble en lots de copropriété. Les projets sont financés par des crédits directs auprès des particuliers ou fondation (taux d'intérêt entre 0 % et 3 %), le fonds commun du Mietshäuser Syndikat, le capital travail (en cas d'auto-construction) et des prêts bonifiés.

POUR EN SAVOIR PLUS :

- **Le livre blanc de l'habitat participatif**, Coordination des associations d'habitat participatif, 2011
- **Projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)**, 2012
- www.habicoop.fr

Sources :

- *Le livre blanc de l'habitat participatif*, Coordination des associations d'habitat participatif, 2011
- *L'habitat participatif, une solution pour le logement abordable ?* CETE de Lyon, 2013
- *Fiche pays*, www.habicoop.fr, 2013
- *Qu'est-ce que l'habitat participatif ? Les ateliers de l'observatoire régional de l'habitat et du logement*, 2012

Directeur de la publication : Patrice DUNY
Réalisation et mise en page : AUCAME 2014

DÉPÔT LÉGAL : 1^{er} TRIMESTRE 2014
ISSN : 1964-5155



Agence d'Urbanisme de Caen-Métropole

10 Rue du Chanoine Xavier de Saint-Pol - 14000 CAEN
Tel : 02 31 86 94 00 - Fax : 02 31 39 88 83
contact@aucame.fr
www.aucame.fr



Pour + d'info sur l'Open Data, flashez ce QR Code

