



**Réseau national des collectivités  
pour l'habitat participatif**

**SYNTHESE DE L'ENQUETE NATIONALE  
DES PROJETS D'HABITAT PARTICIPATIF  
(23/11/11 - 14/08/12)**

**Travaux préparatoires au projet de loi  
Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)**

## **Enquête nationale commandée**

par le comité de pilotage du Réseau National des Collectivités de l'habitat participatif en 2011.

## **Coordination générale**

Emilie Fleury, Chargée de mission habitat spécifique et innovant // Communauté d'agglomération Est Ensemble  
Pierre Zimmermann, Chargé de mission développement urbain durable // Ville et Communauté urbaine de Strasbourg // Coordinateur du Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif.

## **Comité de rédaction de l'enquête nationale (en 2011 - 2012)**

Martine Chanal, Chargée de mission Programmation et gestion // Grand Lyon  
Bruno Cordat, Directeur de l'aménagement // Brest-Métropole-Océane  
Edith Frezza, Direction du Logement // Ville de Grenoble  
Alain Kunzmann, Directeur de l'autopromotion // Ville et Communauté urbaine de Strasbourg  
Sylvie Leleu, Chargée de mission habitat social // Ville de Lille  
Caroline Lucats, Directrice Habitat et Risques // Ville de Lille  
François Molard, Chef de service Foncier Gestion immobilière // Ville de Grenoble  
Antoine Morin, Responsable du service des opérations d'aménagement // Ville de Rennes - Rennes Métropole  
Dan Mosbah, Conseiller technique au Cabinet de M. Jean-Yves Mano, Adjoint au Maire de Paris chargé du Logement // Ville de Paris  
Joël Nayet, Chargé de mission - technique du logement et développement durable // Ville de Paris  
Lionel Primault, Chargé de mission auprès d'Emmanuelle Cosse, Vice-présidente chargée du logement, de l'habitat, du renouvellement urbain et de l'action foncière // Région Ile-de-France  
Anne-Laure Sabatier, Chargée de mission // Conseil de Paris  
Mylène Thyse, Chargée de Mission Habiter // Grand Toulouse

## **Contributeurs enquêtés (en 2011 - 2012)**

AERA ; Archi ETHIC ; association des Babayagas ; association Brin d'Grelinette; association CUB ; association Ecocum Loperhet ; association Ecologis; association Eco quartier Les Prés; association Eco Quartier Strasbourg ; association Habicoop ; association les Habiles; association Making Hof ; association Le Praxinoscope; association Parasol; association les Petits Moulins; association des Poteaux Porteurs d'Ekoumène; association Unisson; association du Village Vertical ; A –TIPIC ; collectif citoyen au Clair du Quartier ; collectif les amis de Max; Coop de construction; CPA – CPS ; EPOK ; Foncière Habitat et Humanisme; L'atelier du Canal ; Les Architectes SA ; OPH de Montreuil; OPH de Rennes Métropole; OPH du Val de Loire; Rhône Saône Habitat; SA HLM des Chalets ; SCIC Habitats Solidaires ; Territoires & Développement.

## Edito

L'habitat participatif est consacré dans la loi « Accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR). Entre 2012 et 2013, un grand nombre d'acteurs citoyens, institutionnels et professionnels se sont mobilisés durant cette période de concertation, de construction et de suivi de la proposition du texte de loi. A l'instar des autres partenaires engagés sur le sujet, le Réseau national des Collectivités pour l'Habitat Participatif (RNCHP) s'est grandement investi, depuis sa création en 2010, pour favoriser le développement de ces projets, en s'efforçant de promouvoir des démarches ouvertes au plus grand nombre.

C'est dans ce cadre que le RNCHP a mené entre 2011 et 2012, toute une série d'enquêtes, auprès des porteurs de projets d'habitat participatifs afin de décrire ces opérations, de préciser comment la collectivité s'était engagée et quels avaient été les freins rencontrés et les solutions développées. Ce travail indispensable a permis de dresser à l'échelle du territoire un panorama, certes forcément incomplet, mais pertinent pour traduire, chiffrer et expliciter la diversité des projets, des opérateurs impliqués et des spécificités propres aux contextes locaux.

Je souhaitais donc profiter de la formalisation de la synthèse de cette enquête, pour vous adresser, en tant que contributeurs directs et impliqués, nos sincères remerciements pour le temps consacré et le souci des précisions apportées. Ce travail a permis d'identifier et de recenser, à l'échelle de plusieurs collectivités, un grand nombre de freins qui pesaient sur la mise en œuvre de projets d'habitat participatif en France. Il a permis de confirmer et de préciser grand nombre d'éléments souvent évoqués mais qui n'avaient jusque-là pas été chiffrés ou étudiés avec précisions.

Très tôt, dès 2012, ces éléments ont permis de conduire les sollicitations de notre Réseau en direction des instances nationales pour les sensibiliser et appeler à lever ces freins et apporter des cadres juridiques et réglementaires adaptés aux spécificités et à l'esprit des projets d'habitat participatif.

Enfin, ce travail d'enquête a également permis de poursuivre le rapprochement entre les groupes citoyens porteurs des projets et nos collectivités. Aussi, en vous remerciant encore de votre implication, il ne me reste plus qu'à espérer que notre implication commune aura permis de rendre enfin possible l'habitat participatif, cette « utopie réaliste » à laquelle nous tenons tous.

Alain JUND  
Porte-parole du Réseau National  
des Collectivités pour l'Habitat participatif

## **Table des matières**

### **1. LES ENJEUX DE L'HABITAT PARTICIPATIF ET LE RESEAU NATIONAL**

- 1.1. Qu'est-ce que l'habitat participatif ?
- 1.2. Les enjeux de l'habitat participatif
- 1.3. Un réseau national des collectivités : pourquoi ?

### **2. PRESENTATION DE LA DEMARCHE ET DES OPERATIONS ENQUETEES**

- 2.1. La méthode d'enquête
- 2.2. Les opérations enquêtées

### **3. LA SYNTHESE DE L'ENQUETE NATIONALE**

- 3.1. Les caractéristiques programmatiques des opérations
- 3.2. Le montage des projets en habitat participatif
- 3.3. Coût de ces projets participatifs
- 3.4. Initiatives et valeurs d'engagement dans les projets d'habitat participatif
- 3.5. Le rôle des collectivités dans les projets d'habitat participatif

### **4. MOT CONCLUSIF**

#### **ANNEXES**

Tableau comparatif – Montage d'opération des projets enquêtés

Tableau comparatif – Programmation des projets enquêtés

## **AVANT - PROPOS**

Lors du comité de pilotage du 23 novembre 2011 à Grenoble, les collectivités rassemblées au sein du Réseau National pour l'Habitat Participatif ont décidé de contribuer activement à l'insertion de l'habitat participatif dans le projet de loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR). Positionnées stratégiquement au carrefour des acteurs citoyens et institutionnels mobilisés, elles ont alors œuvré à ce que les préconisations politiques du réseau soient entendues conformément aux objectifs de la charte du Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif (RNCHP).

Afin de disposer d'une connaissance approfondie des projets et de formuler des propositions concrètes pour étayer l'argumentaire lié au projet de loi ALUR engagé en 2012, un travail d'enquête nationale, dédié aux projets d'habitat participatif, a été conduit par les collectivités membres de novembre 2011 à août 2012.

Ce document constitue la synthèse de cette enquête nationale des projets d'habitat participatif. Il vise à restituer les réflexions menées pour ces travaux législatifs préparatoires. Cette enquête s'inscrit donc dans une temporalité précise, préalable au vote de la loi en 2014. Elle se concentre essentiellement sur l'observation des territoires urbains, alors principaux membres constitutifs du Réseau national. Il est donc important de tenir compte de ce « décalage » évident pour toute exploitation éventuelle de ce document.

# 1. ENJEUX DE L'HABITAT PARTICIPATIF ET LE RESEAU NATIONAL DES COLLECTIVITES

---

## 1.1. Qu'est-ce que l'habitat participatif ?

L'habitat participatif se caractérise par l'implication des habitants dans la conception, la production et la gestion de leur cadre de vie, avec un engagement fort dans la mutualisation d'espaces et l'ouverture sur la vie de quartier. Le paysage actuel distingue principalement trois grandes familles sous ce même vocable, la production de logements pouvant être privée, mixte ou sociale :

- **l'autopromotion** : désigne les opérations dont l'initiative et la maîtrise d'ouvrage directe ou principalement portée par le groupe d'habitants ;
- **la coopérative d'habitants** : se caractérise par ses valeurs fondées sur la propriété collective et la sortie du système spéculatif ;
- **l'habitat social** : où l'initiative est portée soit par un groupe d'habitants qui mobilise un organisme HLM pour porter la maîtrise d'ouvrage, soit directement par un organisme HLM.

## 1.2. Les enjeux de l'habitat participatif

L'habitat participatif concourt à une approche rénovée de la conception, de la production et de la gestion du logement et constitue :

- un **vecteur de mixité sociale** dans les territoires en rénovation urbaine, c'est d'ailleurs l'une des raisons qui fédèrent les collectivités locales autour de l'habitat participatif
- un **vecteur de développement du mieux vivre ensemble** dans nos quartiers, et de revitalisation de la démocratie participative (ou implication citoyenne) dans l'habitat et dans les quartiers,
- un **support de réflexion et d'expérimentation** sur les modes techniques de production, de gestion traditionnelle du logement.

L'habitat participatif représente en effet une forme intéressante de production d'habitat collectif, pertinente dans les zones tendues, où l'accession à la propriété classique est devenue difficile du fait des prix du foncier et inversement pour introduire des projets sociaux dans les territoires dits « gentrifiés ». Dans les secteurs plus ruraux, l'habitat participatif constitue également un outil précieux de revitalisation du tissu local et des centres anciens, notamment par la mixité fonctionnelle qui caractérise les opérations. Il contribue ainsi à créer ou préserver des emplois locaux.

Ainsi, quatre enjeux convergents et légitiment sa place dans les politiques publiques:

- le **droit au logement** pour tous et de la démocratisation de l'habitat participatif ;
- le **lien social** comme levier essentiel du vivre ensemble ;
- **l'implication citoyenne** dans la transformation de nos territoires ;
- **l'économie sociale et solidaire**.

### 1.3. Un réseau des collectivités : Pourquoi ?

Le Forum des éco-quartiers de Strasbourg (novembre 2010) a accueilli les rencontres nationales associatives de l'habitat participatif. Une journée au Parlement européen était dédiée à l'habitat participatif réunissant pour la première fois des centaines d'acteurs associatifs, institutionnels et professionnels. C'est à l'issue de cette rencontre, que le réseau national des collectivités, initié par la Ville et Communauté urbaine de Strasbourg, a été créé avec onze premières collectivités<sup>1</sup>. Il constitue à la fois une plateforme active d'échanges d'expériences, un outil opérationnel, prospectif et engagé pour faire de l'habitat participatif une composante des politiques publiques du Logement et de l'Habitat. Son fonctionnement se réfère à la charte d'orientation du réseau, établie en 2011 qui se veut à la fois souple et engageante. Fixant les grandes orientations de coopération, elle préserve une liberté d'expérimentation et de soutien local propre à chaque collectivité. C'est ainsi prendre en compte la diversité des démarches qui caractérisent l'habitat participatif et garantir ses marges et potentiels d'initiatives, d'expérimentation et d'innovation qui fondent l'esprit même de ce mode d'habiter et de construction de la ville.

#### Un engagement partagé à différentes échelles du territoire

Une quarantaine de collectivités territoriales et d'établissements publics de coopération intercommunale sont engagés au sein du RNCHP en 2012 :

- **23 villes** : Bègles, Besançon, Bordeaux, Grenoble, Lille, Metz, Montpellier, Montreuil, Nanterre, Nantes, Paris, Rennes, Riom, Saint-Denis, Saint Herblain, Strasbourg, Toulouse, Vandœuvre-lès-Nancy, Niort, Grand Charmont, Forcalquier, Pierrevet, Reims.
- **1 communauté de commune** : Pays de Pamiers.
- **5 communautés d'agglomération** : Angers Loire Métropole, Plaine Commune, Angers Métropole, Lorient, Marmande, Est Ensemble.
- **6 communautés urbaines** : Arras, Bordeaux, Brest Métropole Océane, Grand Lyon, Toulouse Métropole, Lille Métropole.
- **2 conseils généraux** : Essonne et Bas Rhin.
- **4 conseils régionaux** : Ile de France, Rhône Alpes, PACA, Pays de la Loire.

---

<sup>1</sup> Communauté urbaine d'Arras, Ville de Besançon, Conseil Général de Meurthe et Moselle, Ville de Lille, Ville de Montreuil, Ville de Nanterre, Ville de Paris, Ville de Saint-Denis (93), Ville et Communauté urbaine de Strasbourg, Ville de Toulouse et de Ville de Vandœuvre – les – Nancy.

## 2. PRESENTATION DE LA DEMARCHE ET DES OPERATIONS ENQUETEES

---

### 2.1. La méthode d'enquête

Le groupe de travail technique a élaboré un questionnaire inspiré de la méthodologie proposée par Anne d'Orazio dans le cadre du recueil d'expériences d'habitat participatif à Montreuil<sup>2</sup>. Le renseignement des questionnaires a été réalisé par les acteurs concernés (collectivités, opérateurs, architectes), de façon itérative avec les groupes projets. Le rendu est dense (90 pages) avec de nombreuses appréciations qualitatives. La confiance ainsi construite a permis une réelle transparence sur les difficultés rencontrées et un retour d'expériences concret des jeux d'acteurs. A ce titre, le comité de rédaction s'est engagé auprès des contributeurs enquêtés à restituer une synthèse des travaux sans le détail de leurs opérations.

#### La répartition des missions du comité de rédaction :

- Les collectivités participantes à l'enquête : Rennes Métropole ; Brest Métropole ; Ville de Montreuil et de Grenoble ; Ville et CU Strasbourg ; CU du Grand Lyon et du Grand Toulouse
- La synthèse par thématique : Ville de Grenoble ; CU Grand Toulouse ; Ville et CU de Strasbourg.
- La synthèse générale et son analyse : Ville de Montreuil ; Ville et CU de Strasbourg.

### 2.2. Les opérations enquêtées

La volonté a été de retenir les projets significatifs livrés ou en capacité opérationnelle. A partir de ces critères, seules 7 collectivités se sont engagées dans cette démarche. Au total c'est donc près d'une vingtaine de projets, représentative de la diversité du mouvement de l'habitat participatif qui ont été enquêtés.

#### Les collectivités participantes et les projets enquêtés sont les suivantes :

- Ville de Montreuil (5) : Le Praxinoscope ; Hoche ; Grands – Pêcheurs ; Unisson ; Babayagas.
- Rennes Métropole (4) : Max Jacob ; Le Hameau Chevaigné ; Victor Ruault ; Saint-Gilles.
- Brest Métropole (4) : Les Près ; Les Petits Moulins ; Ekoumène ; Ecocum Loperhet.
- CU Strasbourg (2) : Ecologis ; Making Hof.
- Ville de Grenoble (2) : La Traversée ; Au clair du quartier
- CU du Grand Toulouse (1) : Le Petit Bois.
- CU Grand Lyon (1) : Village Vertical.

**Ces 19 projets représentent 243 logements programmés en habitat participatif** (et 4 opérations d'une centaine de logements locatifs sociaux ordinaires construits.) Le nombre de logements produits en promotion classique est de 88, celui en habitat social est de 155 (41 en locatif social et 114 en accession sociale). Soit une ventilation des types de promotion :

- **64 % en habitat social**, dont 17% en locatif social et 47% en accession sociale à la propriété (sont comptabilisés les projets dits de coopératives d'habitants qui en l'absence de statut juridique, la maîtrise d'ouvrage est portée par un opérateur social) ;
- 36 % en autopromotion, promotion classique.

---

<sup>2</sup> Anne d'Orazio, Architecte – Urbaniste, « L'habitat participatif à Montreuil, une histoire, des initiatives collectives une dynamique », in, Emilie Fleury (coord.) Recueil d'expériences, Ville de Montreuil, EHG, septembre 2011.

## 2.3. Les « familles » de l'habitat participatif

Les différents montages enquêtés permettent de désigner 3 catégories types, au regard de la gouvernance du projet et de la maîtrise d'ouvrage. Elles se déclinent dans cette étude comme suit selon leur occurrence en nombre d'opérations : auto promotion (11), habitat social (5) et habitat coopératif (3). Si la première catégorie relève de la forme historique de l'habitat groupé en France, l'apparition des deux autres témoigne de la diversification de la production du logement dans ce secteur, au profit de classes sociales moins aisées. Elles introduisent aussi un autre rapport à la propriété immobilière par les valeurs coopératives et de la valeur d'usage ainsi expérimentées.

Selon cette distinction et les principes d'intentions des projets enquêtés, la répartition / le nombre de logements / leur pourcentage, s'organisent comme suivant :

Habitat participatif en autopromotion	Brest Métropole	Ecocum Loperhet ; les Petits Moulins	15		
	Ville de Grenoble	La traversée ; Au Clair du Quartier	8		
	Ville de Montreuil	le CUB ; Unisson	19	95	39%
	Rennes Métropole	Les amis de Max ; le hameau Chevaigné ; Victor Ruault	34		
	Ville et CU Strasbourg	Ecologis; Making Hof	19		
Coopérative d'habitants <sup>3</sup>	Brest Métropole	Ekoumène	6		
	CU Grand Lyon	Le Village Vertical	14	67	28%
	Toulouse	Le Petit Bois	47		
Habitat social participatif	Brest Métropole	Les Près	23		
	Ville de Montreuil	Le Praxinoscope ; Petits Pêcheurs ; Les Babayagas ;	47	81	33%
	Rennes Métropole	Saint Gilles	11		

<sup>3</sup> La création du statut société coopérative d'habitants est insérée dans la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). Les opérations d'habitat participatif dites de coopérative d'habitants ont un organisme HLM en maîtrise d'ouvrage.

## 3. LA SYNTHÈSE DE L'ENQUÊTE NATIONALE

---

### 3.1. Les caractéristiques programmatiques des opérations

**L'insertion des projets d'habitat participatif relève de la volonté des collectivités souvent détentrices du foncier. Cette réservation façonne d'une certaine manière les caractéristiques urbaines des opérations et leur localisation (fléchée ou en diffus). En ce sens l'habitat participatif participe à renouveler les formes urbaines du territoire dans la perspective d'une ville durable et solidaire.**

**La forme.** La plupart des opérations portent sur des constructions neuves ; l'immeuble collectif est la typologie la plus répandue. L'accession à du bâti existant pour une réhabilitation reste encore très marginale alors même que ces projets ont une réelle qualité d'insertion urbaine et d'optimisation de l'utilisation du foncier. On note toutefois depuis 2-3 ans une augmentation du nombre de groupes d'habitants souhaitant s'impliquer dans des projets de réhabilitation. Ces expériences apportent un nouveau regard sur le renouvellement urbain, en valorisant le tissu urbain ancien par la construction de la ville sur la ville et offrent de nouvelles perspectives d'économie foncière et de densification.

**Le programme.** Les données recueillies ne permettent pas d'établir leur densité résidentielle mais leurs caractéristiques sont quasi similaires aux enseignements déjà observés<sup>4</sup> : une compacité du bâti pour dégager des espaces extérieurs mutualisés. Les espaces partagés sont partie intégrante des projets, quelle que soit leur dimension. La mixité fonctionnelle à l'échelle du bâti est plus ou moins prononcée suivant les valeurs d'engagement du groupe et de son ouverture au quartier, de la salle commune à la création d'activités et de services, jusqu'à être constituante de la réflexion portée sur la fonctionnalité du bâti (le Praxinoscope à Montreuil.) La recherche de mixité sociale de ces projets se traduit par une mixité programmatique soit à l'échelle du bâti avec l'insertion de quelques unités sociales aux côtés de la promotion classique qui n'est pas participative ou à l'échelle de la parcelle au sein de laquelle l'habitat participatif s'intègre au programme de logements ordinaires.

**La maîtrise d'usage.** Elle constitue une réelle valeur ajoutée à la qualité urbaine, architecturale et sociale du projet d'habitat participatif. L'association du groupe d'habitants dès la phase conception vient consolider la dynamique du projet et permet d'intégrer les valeurs d'engagement à l'élaboration du programme. In fine, elle autorise le fonctionnement collectif dans un cadre bâti adapté. La reconnaissance de l'expertise d'usage des habitants au sein de l'équipe projet permet d'anticiper la gestion du logement, de favoriser son appropriation et de garantir ainsi la durabilité de l'opération. Cette programmation générative ouvre la voie de l'innovation et de l'expérimentation en repensant l'habitat à partir du projet social. Ces projets proposent par exemple une évolution progressive des typologies d'appartements en fonctions des besoins de ses habitants.

### 3.2. Le montage des projets en habitat participatif

**L'émergence des organismes HLM dans les montages de projet confère un nouveau dynamisme au mouvement de l'habitat participatif en cours. Ce sont près de 64% de logements en habitat social qui sont programmés sur l'ensemble des opérations enquêtées.**

---

<sup>4</sup> op. cit. Anne d'Orazio, architecte - urbaniste

Les organismes HLM et notamment les coopératives HLM ont été sollicités très tôt par certains porteurs de projets ou collectivités impliquées, notamment pour :

- aider à porter financièrement l'opération à son démarrage ;
- sécuriser l'opération auprès des partenaires financiers et des professionnels ;
- réaliser des opérations conjointes pour favoriser la mixité sociale.

Ce nouveau cadre d'intervention s'intègre parfois à une « taille » d'opération traditionnelle. L'inclusion d'un petit lot de logements en habitat participatif au sein d'une programmation plus large contribue à la diversification de l'offre des organismes HLM et recoupe leurs aspirations économiques par la réduction des coûts d'opération par une économie d'échelle. Cette demande de mixité sociale est aussi portée par les associations dans la volonté de permettre à l'ensemble des habitants d'intégrer le projet et ce indépendamment de leurs capacités économiques. (Exemple : Le Making Hof avec deux logements réservés à Habitat Humanisme.) Souvent, la mobilisation d'un opérateur social est une condition pour sécuriser le montage des opérations choisi par le groupe d'habitants ou proposée par les collectivités notamment pour la cession du foncier aux groupes en auto promotion. C'est aussi pour la collectivité un enjeu d'une production d'habitat participatif au profit de classes sociales moins aisées qui tend à davantage de mixité sociale et d'équilibre territorial dans leur programme d'aménagement.

**L'enjeu de gouvernance se noue à l'échelle du projet avec l'apparition de nouvelles compétences professionnelles** au sein des équipes projet traditionnelles (Maitrise d'ouvrage-Maitrise d'œuvre) et la création de métiers spécifiques qui émergent aujourd'hui dans les milieux professionnels ou par la professionnalisation d'anciens bénévoles associatifs (Accompagnateurs ou Assistance à Maitrise d'Ouvrage - AMO.) La mobilisation de ces professionnels s'effectue soit par les groupes directement soit à la demande des collectivités dans le cadre d'appels à projets dédiés. La présence d'un AMO ou l'accompagnement des groupes (bénévole ou professionnel) mené par le milieu associatif est lié aux contextes locaux, à un ancrage historique de ces associations spécialisées : Epok à Rennes Métropole, AERA au Grand Toulouse, les Habiles à Grenoble, Eco Habitat Groupé à Montreuil, Eco-quartier Strasbourg et Habicoop au Grand Lyon par exemple.

Dans les autres projets, l'architecte reste l'interlocuteur privilégié de la maîtrise d'ouvrage et du groupe d'habitants. La dynamique de partenariat instaurée entre le maître d'œuvre et le groupe habitants repose alors sur une relation de confiance et d'investissement parfois militant. Les expériences observées révèlent **les pratiques émergentes de la fabrique de la ville et l'évolution de l'équipe projet traditionnelle pour allier le savoir profane des usagers à l'expertise du professionnel dès la phase conception**. S'opère un décloisonnement des étapes de conception et de programme pour aborder la question de l'habitat sur un mode projet intégré.

**Le choix des statuts diffère en fonction des outils juridiques mobilisables par l'équipe projet, de la destination de l'opération** (sociale ou non.) Les opérations reposent sur des montages habituels et se transforment en copropriété classique ou demeurent en société civile immobilière (SCI) de gestion à leur livraison. Les porteurs de projet ou l'opérateur composent le montage de leurs opérations sur la base des outils juridiques existants mais cette situation n'est pas des plus opérationnelle et adaptée. L'originalité de ces projets en appelle à davantage de souplesse réglementaire pour autoriser des montages participatifs et sécuriser chacune des étapes pour les groupes projets. Ces montages réinterrogent le rapport à la règle pour considérer l'initiative citoyenne dans la production de son cadre de vie et pour laquelle les formes conventionnelles ne suffisent plus. Cette inventivité s'exprime notamment pour les 3 opérations Ekoumène, le Petit Bois et le Village Vertical qui utilisent des montages complexes et proches des valeurs coopératives en l'absence de statut de coopératives d'habitants (co existence du statut SCI et d'association 1901 ; Société par Actions Simplifiée /SAS Coopérative ; Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété / SCIAPP « revisitée »). **L'ensemble des témoignages recueillis montre toute la créativité déployée ainsi que la lourdeur de l'investissement dans le temps que cela nécessite aux groupes projets pour retraduire les valeurs sociales et sociétales qu'ils portent en un du statut de promotion et de gestion du bâti.**

### **3.3. Coût de ces projets participatifs**

Les données issues des questionnaires ne permettent pas de donner une tendance générale du coût de ces projets. On peut malgré tout se risquer à noter que le coût de sortie semble globalement en deçà ou quasi égal aux prix du marché local, mais pour une qualité environnementale, une performance sociale et une qualité d'usage souvent supérieure aux « produits traditionnels ». Néanmoins, cette relative économie semble également partiellement liée à l'auto finition généralisée et mais aussi au soutien apporté par les collectivités, notamment en ce qui concerne l'accès au foncier. Par exemple, dans le cadre des consultations, la ville et CU de Strasbourg cède des terrains sur la base d'estimations faites par France Domaine à laquelle se rajoutera un abattement consenti de la collectivité. Cet abattement est fonction de la performance écologique du projet qui est évaluée par une grille environnementale fournie dans le cahier des charges de consultation. Plus exceptionnels, les projets d'auto-construction dans l'habitat participatif apparaissent en milieu urbain pour tout ou partie de l'opération. Pour les 3 projets recensés à Rennes Métropole, Brest Métropole et à la ville CU de Strasbourg, cela constitue une opportunité de réduction des coûts de l'opération par la mutualisation des savoir-faire et de l'entraide des habitants. Cette réduction de coût s'observe également sur les postes de gestion et d'entretien du logement, du bâti : par l'anticipation intégrée au programme d'habitat et par la prise en charge collective par les habitants de ces postes pour réduire les frais de fonctionnement (nettoyement des parties communes, petits travaux de réparation, entretien des espaces communs, etc.)

La difficulté rencontrée dans les opérations d'habitat social est celle du financement des parties communes et des locaux d'activités. La réglementation en vigueur limite leur financement qui se répercute sur l'augmentation du coût financier de l'opération pris sur les fonds propres de la maîtrise d'ouvrage. Aux loyers d'habitation s'ajoute celui des locaux d'activités qui pèsent sur le budget des ménages. De plus, le financement classique du logement social ne prévoit pas de mission complémentaire du maître d'œuvre (architecte) ou de l'AMO pour réaliser l'accompagnement des habitants (maîtrise d'usage ou AMO spécifique), ce qui est à la charge de l'organisme HLM.

### **3.4. Initiatives et valeurs d'engagement dans les projets d'habitat participatif**

**Les motivations et valeurs portées par les groupes sont multiples et dépendent des moyens et priorités fixés par chacun. Elles répondent néanmoins à un besoin d'adapter leur logement à leurs aspirations et d'inventer une vie collective plus riche entre voisins. Les ménages impliqués estiment souvent qu'il n'existe pas une offre de logements répondant aux enjeux sociaux et écologiques actuels. Cette démarche de réappropriation témoigne d'une volonté de devenir acteurs de leur habitat. L'implication déborde alors du seul objectif de la conception d'un « entre-soi » et contribue à renforcer le mieux vivre ensemble dans la ville.**

**L'initiative** est le plus souvent ascendante, portée par des groupes d'habitants ou des associations militantes qui sollicitent des collectivités et des organismes HLM (10). L'apparition de démarches descendantes relève des collectivités (4), de promoteur immobilier (1) et d'organisme HLM (1.) Elles résultent aussi d'un travail d'interpellation associatif local dont se ressaisissent les collectivités au titre de leur politique au Logement.

**Les valeurs et/ou engagements** portés par les groupes habitants sont en premier lieu la solidarité et l'écologie. Si l'objectif écologique est décliné de manière identique dans tous les projets (conscience environnementale), la solidarité et l'ouverture sur le quartier dépendent des ambitions fixées par les groupes. Elles s'envisagent à l'échelle du groupe, à l'environnement immédiat, voire ciblé (les familles avec enfants, une association, etc.) ou à celle du quartier et de manière active (activités, services et mutualisation d'espaces partagés.) Ces valeurs témoignent de la volonté d'un lien social renouvelé, d'apport de mixité dans la ville tant interculturelle qu'intergénérationnelle.

**L'économie de projet.** L'enjeu économique apparaît comme autre principale motivation : la construction et la gestion partagée des espaces collectifs participent de la réduction des coûts et constituent de

fait un intérêt pour l'accès à la propriété (sociale et libre). Les collectivités enquêtées soutiennent quant à elles les projets d'habitat participatif qui visent à promouvoir un autre mode de conception, production et gestion du logement, à visée non lucrative et non spéculative. Toutes confèrent à l'habitat participatif l'opportunité d'introduire un autre rapport à la Ville par les valeurs sociales qui le définissent et qu'il essaime sur le territoire.

**L'enjeu de l'égalité à l'accès au logement pour tous et plus particulièrement des ménages modestes est déterminant dans la plupart des projets. Il en va de même concernant le soutien des collectivités aux démarches participatives à l'élaboration du cadre bâti et à sa gestion in fine par les habitants.**

### **3.5. Le rôle des collectivités dans les projets d'habitat participatif**

**La (re)découverte de ce champ par les collectivités favorise l'insertion de l'habitat participatif dans l'élaboration des politiques publiques du Logement et de l'Habitat. Elles voient en ces projets l'opportunité de soutenir des démarches innovantes qui profitent aux zones d'aménagement (Programme National pour la Rénovation Urbaine /ANRU, Zone d'Aménagement Concerté / ZAC, Nouveaux Quartiers Urbains / NQU) par les valeurs sociales, de gouvernance citoyenne ou encore environnementale véhiculées dont ils sont porteurs.**

L'appropriation de cet enjeu se traduit dans les pratiques locales d'accompagnement suivant 3 modalités d'intervention :

**Accès au foncier et appui au financement du projet.** L'accès au foncier s'opère via le fléchage de parcelles propriété des collectivités ou dans le cadre d'opérations programmées. L'acquisition se réalise au bénéfice du groupe projet constitué en association ou à la maîtrise d'ouvrage soit par cession directe ou dans le cadre d'une consultation. Plusieurs collectivités ont déjà initié des appels à projets dédiés (Brest, Grenoble, Lille, Strasbourg) ou sont sur le point de le faire (Paris, Montpellier). D'autres réservent des lots dédiés dans des opérations d'aménagement programmées (Montreuil, Rennes, Toulouse). Certaines collectivités réalisent un abattement du prix du foncier spécifique aux opérations d'habitat participatif au titre de critères sociaux, environnementaux et d'innovation du projet. Cette contrepartie d'engagement public est cadrée dans les démarches de consultation et spécifiée dans les documents de planification (CU Strasbourg et Rennes Métropole). Ce soutien constitue un réel levier assimilable à une forme de « souplesse réglementaire », pour permettre la réalisation d'opérations en habitat participatif qui ne sauraient exister aisément dans le système concurrentiel actuel de la promotion classique. Suivant les contextes, les collectivités octroient des aides supplémentaires pour mobiliser une AMO ou interviennent sur le maintien des garanties d'emprunt aux opérateurs sociaux. Par exemple, la Communauté Urbaine du Grand Toulouse s'engage sur le projet du Petit Bois par le maintien des garanties d'emprunt au bailleur social, SA HLM des Chalets, même après la cession des parts aux coopérateurs.

**Ingénierie sociale et accompagnement opérationnel.** La spécificité de cette démarche nécessite un accompagnement tout au long du montage de projet, parfois jusqu'en phase opérationnelle quand la maîtrise d'ouvrage est autre que la collectivité. Pour les collectivités, un technicien opère ce suivi et mobilise des compétences diverses, citoyennes, sociales, urbaines. De l'appui-conseil au groupe à l'orientation vers des réseaux associatifs, le technicien devient facilitateur à chaque étape du montage de projet. Il réalise l'interface entre la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre et négocie les intérêts croisés. La prise en compte de ce secteur contribue à l'évolution des pratiques professionnelles pour une intervention plus transverse sur les enjeux de l'habitat et du logement.

**Logistique et communication.** Le montage de ces projets participe à la dynamique citoyenne et mobilise les outils traditionnels d'apports en moyens matériels (locaux, logistiques) et de supports de communication. L'enjeu pour les collectivités est double : à l'échelle locale, pour conforter la dynamique du projet et sensibiliser plus généralement la population aux enjeux de la politique au logement ; à l'échelle nationale au sein du Réseau National des Collectivités pour permettre la reconnaissance de l'habitat participatif comme politique à part entière du logement.

L'observation du rôle des collectivités montre toute l'importance de leur engagement pour permettre la réalisation de ces projets d'habitat participatif.

## 4. MOT CONCLUSIF

---

**L'engagement du RNCHP à l'élaboration du projet de loi ALUR.** Le réseau national des collectivités pour l'habitat participatif, représenté par ses élu(e)s et ses technicien(ne)s issu(e)s des différentes collectivités est activement impliqué depuis l'origine sur ce projet de loi. Il a été copilote de la démarche d'ateliers nationaux de concertation auprès du ministère de l'Égalité des territoires et du Logement menés avec l'ensemble des grandes parties prenantes mobilisées sur la question (associations, professionnels du logement, acteurs du logement social, banquiers, Caisse des Dépôts et Consignations...). Le réseau a veillé à porter la voix des territoires et de leurs acteurs institutionnels pour permettre à ce nouveau mode d'habiter de se développer. Lancée en novembre 2012, cette concertation, résolument participative, a abouti à la rédaction du chapitre dédié à l'habitat participatif au projet de loi ALUR. Il reconnaît deux types de sociétés d'habitat participatif, les sociétés d'autopromotion et les coopératives d'habitants. Ce chapitre confère également toute la légitimité aux organismes HLM à poursuivre leur mobilisation sur cet enjeu, que ce soit par la mixité sociale dans les opérations programmées, ou par le développement d'habitat social participatif. Au regard de nos connaissances des projets développés sur le terrain, ces éléments acquis sont aujourd'hui essentiels pour préserver dans la loi l'esprit de ces démarches. L'enjeu est de conférer un cadre qui autorise le développement de l'habitat participatif dans toute sa diversité tout en préservant sa capacité d'innovation sociale qui le caractérise.

## **Annexes**

- **Tableau comparatif – Programmation**
- **Tableau comparatif – Montage de projets**

Les informations recueillies sont déclaratives et correspondent à un temps T du montage d'opération et de programmation. Des données ne pouvaient pas être renseignées, d'autres ont pu évoluer lors du dépôt du PC et à la livraison. Les cases renseignées NC indiquent que cette information n'a pas été transmise dans la fiche d'enquête nationale.

→ **Tableau comparatif – Montage de projets (Temps T de l'enquête)**

Collectivités	Nom du projet	Type d'habitat participatif	Initiative du projet	Maitre d'ouvrage	Accompagnement	Forme de promotion	Statut de gestion envisagé	Ouverture au quartier
Rennes Métropole	Max Jacob « Les amis de max »	Autopromotion	Habitante	Habitant (SCIA)	AMO et association	SCIA	NC	Salle commune partagée
Rennes Métropole	Le Hameau Chevaigné	Autopromotion + autoconstruction	Collectivité	Promoteur privé	AMO et association	Promoteur privé	2 syndic de copropriété (parties privées/parties communes)	NC
Rennes Métropole	Victor Rault	Autopromotion	Collectivité	Promoteur privé	AMO et association	Promoteur privé	NC	NC
Rennes Métropole	Saint- Gilles	Habitat social	Collectivité	Organisme HLM	AMO et association	Organisme HLM	2 syndic de copropriété (parties privées/parties communes)	NC
Grand Toulouse	Le Petit Bois	Coopérative d'habitants	AMO	Organisme HLM	AMO	Organisme HLM > SCIAPP	Syndic de copropriété	Jardin partagé
Ville de Grenoble	La Traversée	Autopromotion	Collectivité	Habitant (Indivision)	Association	Indivision	NC	Servitude de passage public
Ville de Grenoble	Au Clair du quartier	Autopromotion	Collectivité	Habitant (SCIA)	Association	SCIA	NC	Salle commune et offre de services vie associative
Ville de Montreuil	Le Praxinoscope	Habitat social	Habitante	Organisme HLM	Architecte	Organisme HLM	Syndic coopératif	Salle commune et services Coopérative de consommation, AMAP.
Ville de Montreuil	Hoche - Le CUB	Promotion	Promoteur privé	Promoteur privé	Architecte	SCCV	Syndic de copropriété	Salle commune
Ville de Montreuil	Petits-Pêcheurs	Habitat social	Organisme HLM	Organisme HLM	AMO envisagée	Organisme HLM	Syndic de copropriété	NC
Ville de Montreuil	Unisson	Autopromotion	Future habitante en AMO	SCIC (loi Molle)	AMO	SCIA	Syndicat bénévole	Salle commune
Ville de Montreuil	Babayagas	Habitat social	Habitante	Organisme HLM	Ville	Organisme HLM	Convention partenariale / gestion localif e courante	Salle commune, atelier, jardin
Brest Métropole	Les Prés	Habitat social	Habitante	Organisme HLM	Non	Organisme HLM	Syndic de copropriété	Salle commune, buanderie, local vélo, jardin
Brest Métropole	Les petits moulins	Autopromotion	Habitante	Habitant (SCIA)	Non	SCIA	Syndic de copropriété	Salle commune
Brest Métropole	Ekoumene	Coopérative d'habitants	Habitante	Habitant (SCI)	Non	SCI	SCI	Salle commune
Brest Métropole	Ecocum - Loperhet	Autopromotion + autoconstruction	Habitante	Habitant (SCI)	Non	SCI	SCI + Syndic de copropriété	Salle commune et services
CU du Grand Lyon	Le village vertical	Coopérative d'habitants	Habitante	Organisme HLM	MOD (organisme HLM) + association	SAS Coopérative	SAS	Salle commune
Ville et CU Strasbourg	Ecologis	Autopromotion	Habitante	Habitant (SCIA)	Association	SCIA	SCIA (habitants)	Salle commune
Ville et CU Strasbourg	Making Hof	Autopromotion + auto construction	Collectivité	Habitant (SCIA)	AMO et Association	SCIA/SCA	Association syndicale regroupant 2 sociétés SCIA non dissoute pour la copropriété /SCA avec le bailleur pour le localif	Salle commune, chambres d'hôtes/étudiantes

→ **Tableau comparatif – Programmation (Temps T de l'enquête)**

Collectivités	Nom du projet	Nombre de logements	En accession sociale	En locatif social	Locaux partagés	Surface parcelle (m2)	Localisation Foncier	Accès au foncier	Typologie du bâti	Nature	Performance énergétique	Livraison
Rennes Métropole	Max Jacob « Les amis de max »	6	0	0	Salle commune, buanderie, atelier/chbre d'ami, jardin	1977	diffus	Cession ville	Immeuble collectif	Neuf	BEPAS	2014
Rennes Métropole	Le Hameau Chevaigné	12	0	0	Salle commune, buanderie, atelier, jardin, chaudière bois	5000	ZAC	Cession ville	Maison de ville+ immeuble collectif	Neuf	BBC / BEPAS	2012
Rennes Métropole	Victor Rault	16	0	0	NC	1915	ANRU	Appel d'offre promoteur	Immeuble collectif	Neuf	NC	2015
Rennes Métropole	Saint- Gilles	11	11	0	Salle commune, jardin	1390	ZAC	Appel d'offre promoteur	Maison de ville+ immeuble collectif	Neuf	BBC	NC
Grand Toulouse	Le Petit Bois	47	47	0	Buanderie, atelier, chambre d'amis, jardins privatifs	3726	ANRU	Cession ville	Immeuble collectif	Neuf	NC	2014
Ville de Grenoble	La Traversée	3	3	0	Salle commune, buanderie, atelier, cave, jardin	647	Diffus	Appel à projet	Maison de ville et bureau	Réhabilitation	BBC	2013
Ville de Grenoble	Au Clair du quartier	5	5	0	Salle commune, buanderie, locaux stockage/atelier, chambre d'ami, jardin, toit terrasse	522	Diffus	Appel à projet	Immeuble collectif	Neuf	BBC	NC
Ville de Montreuil	Le Praxinoscope	11	7	4	Séjour, bureaux d'activités, 2 chambres d'hôte, salon de lecture, buanderie, atelier, jardin	580	ZAC/NQU	Cession ville	Immeuble collectif	Neuf	BEPAS	2014
Ville de Montreuil	Hoche – le CUB	11	0	0	Salle commune, buanderie, local vélo, jardin	415	Diffus	Appel d'offre promoteur	Immeuble collectif	Neuf	BBC	2014
Ville de Montreuil	Grands- Pêcheurs	15	15		NC	1138	ANRU	Foncier bailleur	Immeuble collectif	Neuf	BBC	2014
Ville de Montreuil	Unisson	8	3	1	Salle commune, atelier, jardin, studio	650	Diffus	Privé	Immeuble collectif	Réhabilitation et neuf en extension	BBC	2013
Ville de Montreuil	Babayagas	21	0	21	Salle commune, atelier, jardin, studio	523	ZAC	Concession ville - OPHM	Immeuble collectif	Neuf	BBC	2012
Brest Métropole	Les Près	23	23	0	Salle commune, buanderie, local vélo, jardin	5500	ZAC	Cession SEM	Immeuble collectif	Neuf	NC	2012
Brest Métropole	Les petits moulins	6	0	0	Salle commune, chaudière bois	3900	Diffus	Acquisition bailleur auprès d'une AFU	Immeuble collectif	Neuf	Concept Bio-climatique	NC
Brest Métropole	Ekoumene	6	0	0	Salle commune, buanderie, bureaux d'activités, jardin	600	Diffus	Privé	Immeuble collectif	Neuf	NC	NC
Brest Métropole	Ecocum - Loperhet	9	0	0	1 maison commune avec chambres d'amis, buanderie, jardin	5400	Diffus	Cession ville	Pavillon	Neuf	BBC	2013
CU du Grand Lyon	Le village vertical	14	13	0	Salle commune, buanderie, 2 chambres d'amis et 2 chambres d'hôtes, jardin	1360	ZAC	Cession ville	Immeuble collectif	Neuf	BEPOS	2013
Ville et CU Strasbourg	Ecologis	11	0	0	Salle commune, buanderie, atelier, jardin, chambre d'ami	1700	Diffus	Cession ville	Immeuble collectif	Neuf	NC	2010
Ville et CU Strasbourg	Making Hof	8	2		Salle commune, buanderie, chambres d'hôtes/étudiantes	1598	Diffus	Appel à projet	Maison de ville+ immeuble collectif	Neuf	RT2005+	2013

## Contacts

Pierre Zimmermann, Chargé de mission développement urbain durable // Ville et Communauté urbaine de Strasbourg // Coordinateur du Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif  
Email : [pierre.zimmermann@strasbourg.eu](mailto:pierre.zimmermann@strasbourg.eu)  
Tél : +33 (0)3 68 98 64 18

Emilie Fleury, Chargée de mission habitat spécifique et innovant // Communauté d'Agglomération Est Ensemble.  
Email : [emilie.fleury@est-ensemble.fr](mailto:emilie.fleury@est-ensemble.fr)  
Tél : +33 (0)1 79 64 53 16

Ville et Communauté urbaine de Strasbourg  
Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif  
1 parc de l'Étoile - 67076 Strasbourg Cedex

## Reproduction

Ville de Paris

## Diffusion

Novembre 2014

## Titulaire

RNCHP

## Licence



Ce(tte) œuvre est mise à disposition selon les termes de la [Licence Creative Commons Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification 3.0 France](http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/fr/).  
<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/fr/>