



UNIVERSITÉ DE POITIERS

**L'habitat participatif en France :
Dans quelles mesures ce mode d'habiter
s'intègre-t-il dans un contexte de développement
durable et d'enjeux socio-spatiaux renouvelés**

Auteur :
Clément ZITOUNI

Référent :
Dominique ROYOUN

2 juillet 2018

Remerciements

Je tenais pour la réalisation de ce travail de recherches a remercier plusieurs personnes sans qui sa réalisation n'aurait sans doute pas été possible.

Tout d'abord mon directeur de recherche Dominique Royoux qui m'as assisté tout au long de l'année dans la réalisation de ce mémoire. Mais aussi plus généralement l'équipe d'enseignement de l'UFR de Sciences humaines et d'arts ainsi que l'université de Poitiers.

Je tenais également à remercier les habitants de la résidence René Amand de Poitiers ainsi que M.Jean-Francois Merling du projet Sol 6 de La Rochelle, pour avoir accepté de me recevoir et de répondre à mes question.

Merci également à Flora Guignard pour m'avoir aidé lors de l'organisation de l'entretien à la résidence René Amand et pour mes recherches sur la résidence.

Table des matières

1 Les tenants et aboutissants de l'habitat participatif à l'échelle nationale	6
1.1 Un phénomène ancien qui connaît une réémergence	6
1.1.1 Première émergence avec les castors	6
1.1.2 Les années suivantes et le mouvement pour l'habitat groupé autogéré	10
1.1.3 Les années 2000 et la réémergence	13
1.2 Une introduction récente dans les politiques publiques d'urbanismes	15
1.2.1 Un habitat revenant à une appropriation du collectif	15
1.2.2 Une organisation citoyenne structurée	16
1.2.3 Une arrivée tardive dans la législation française	19
1.3 Un phénomène varié difficilement quantifiable	21
1.3.1 Définir l'habitat participatif	21
1.3.2 Un projet, des projets, les différentes échelles de l'habitat participatif	25
2 L'habitat participatif face aux problématiques d'habitat actuelles	29
2.1 Une intégration sociale difficile à créer	29
2.1.1 Des projets coûteux en temps et en investissements	29
2.1.2 Quelles conditions pour une amélioration de l'intégration	33
2.2 Vers une reproductibilité des modèles d'habitat participatif	36
2.2.1 Une simplification dans la création de projets	36
2.2.2 Des canaux de communication toujours plus performants	39
2.3 Une intégration des espaces repensant les centralités de l'habitat	43
2.3.1 L'habitat participatif comme vecteur de centralité dans le quartier	44
2.3.2 Une intégration des espaces mutualisés au sein de l'habitat	47
3 Etude du phénomène au travers d'exemples	51
3.1 La résidence René Amand à Poitiers	51

3.1.1	Une réhabilitation au sein d'un quartier populaire	51
3.1.2	L'enjeu du vieillissement dans l'intégration de l'habitat collectif	55
3.1.3	L'habitat comme vecteur de lien au social au sein d'un quartier d'habitat collectif ancien .	61
3.2	Le Projet Sol 6 à La Rochelle	64
3.2.1	Le vivre ensemble comme vecteur d'une mode d'habiter différent	64
3.2.2	Une conception des espaces propre au projet	66
3.2.3	Quelles conditions au maintien à long terme du projet	70

Annexes	75
----------------	-----------

Bibliographie	90
----------------------	-----------

Introduction

L'habitat participatif est aujourd'hui un phénomène qui connaît un boom dans un contexte de crise ou il tente d'offrir une alternative intéressante aux modes d'habiter traditionnels.

Ce qui m'a poussé à choisir le sujet de l'habitat participatif dans la réalisation de mon mémoire vient du fait que j'ai un intérêt particulier pour ce qui concerne les phénomènes d'aménagement urbain innovants. En effet je pense que l'habitat participatif s'inscrit dans une nouvelle dynamique de l'habitat à plusieurs niveaux.

Dans le but d'apporter une réflexion claire sur le thème de l'habitat participatif j'ai tout d'abord cherché à définir quelles questions seraient pertinentes dans le cadre de mon travail de recherche afin de résoudre une problématique définie, mais aussi quelles sont les hypothèses en lien avec ses dernières ?

Afin de déterminer ces dites questions, il reste toutefois nécessaire d'établir en premier quelle sera la problématique que nous aurons choisi d'étudier tout au long de ce travail de recherche.

Dans le cadre de l'évolution de ce travail de recherche il va s'agir dans l'introduction également de définir les termes et notions qui seront utilisés tout au long de ce mémoire, mais aussi de présenter les outils méthodologiques nécessaires à l'évolution d'un travail de recherche en géographie ainsi que les méthodes spécifiques que je compte utiliser pour répondre à ma problématique.

De plus pour répondre au mieux aux enjeux géographiques que je compte évoquer au travers de ce sujet sur l'habitat participatif il me faudra également étudier plusieurs terrains d'étude que j'ai choisis pour la pluralité des projets qui sont proposés, mais aussi pour des raisons de proximité.

Dans un premier temps je vais donc définir le terme de l'habitat participatif afin de proposer une base sérieuse dans ce que je pense être lié ou non à ce courant de pensée.

Je vais pour cela tout d'abord recouper plusieurs définitions qui ont déjà été publiées soit par des organismes officiels ou encore des associations impliquées dans le domaine de l'habitat participatif.

La législation française propose dans le cadre de la loi ALUR (Loi d'Accès au Logement et Urbanisme Rénové) une définition assez précise de l'habitat participatif

« Art. L. 200-1. – 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. »

FIGURE 1 – Extrait du texte de Loi ALUR

Selon la loi il faut donc plusieurs conditions pour qu'un habitat puisse être qualifié de participatif :

- Cela doit être une association entre plusieurs personnes.
- Il doit y avoir entre ces personnes un projet d'habitat, que ce soit une construction de l'habitat à partir de rien ou simplement une cohabitation dans un espace déjà existant.
- Cet habitat doit comporter des espaces communs.
- Les habitants doivent être impliqués dans la gestion de l'habitat.

On peut aussi constater que selon ce texte de loi l'habitat participatif aurait pour but de permettre de faciliter l'accès au logement ainsi que la création de solidarité entre les habitants et également que l'habitat participatif rentrerait dans un projet global de

réhabilitation à l'échelle nationale

De plus ce texte de loi comprend des aspects qui impacte encore bien plus la gestion et le fonctionnement de l'habitat participatif à l'échelle nationale. En plus de l'habitat participatif elle comporte aussi d'autre aspects liés au logement en général qui ne vont pas spécialement nous intéresser dans le cadre de ce travail de recherche.

La loi ALUR est donc intéressante mais reste tout de même assez éloigné du terrain de l'habitat participatif et ne peut donc à elle seule pas représenter une définitions complète de ce qu'est l'habitat participatif à l'échelle française.

Une autre définition que j'ai pu trouver est celle de la coordin'action qui est un mouvement d'habitat participatif ayant pour but de réunir et coordonner plusieurs associations ayant chacune des projets dans le cadre de l'habitat participatif. Cette définition est intéressante, car produite par un organisme impliqué directement dans la production de ce type d'habitat elle permet ainsi d'avoir un avis plus direct que ce que pourrait produire un organisme étatique. On retrouve donc ici une définition plus évasive qu'un texte de loi et aussi plus axée sur l'implication de l'habitant dans les projets et les bénéfices que l'habitat participatif pourrait apporter à ce dernier. Mais aussi ce que l'habitat participatif peut impliquer en termes de relation sociale entre les habitants notamment au travers d'interaction de groupe.

L'association Regain qui est une coordination régionale pour l'habitat participatif basé en PACA simplifie encore cette définition en la résumant en 3 grands points, pour eux pour qu'un projet correspondent à de l'habitat participatif il doit :

- Être un projet pensé avec ou par les habitants, que ce soit au travers d'une simple consultation ou un projet mené à bien du début à la fin par ces derniers.
- Comporter nécessairement des espaces de vies en commun, il ne précise toutefois pas quels types d'espaces et si ceux-ci doivent être géré ou non par les habitants.
- L'habitat doit être géré par les habitants ou à défaut participer à un processus décisionnaire.

Les définitions concernant l'habitat participatif restent donc ouvertes tout en proposant de solides bases de ce que doit être un projet d'habitat chacun accordant plus ou moins d'importance à certains détails. Maintenant que nous avons bien clarifié ce qu'était l'habitat participatif dans les textes il est essentiel de savoir quelles problématiques nous allons travailler sur ce sujet, pour cela j'ai dans un premier temps défini un ensemble de questions auxquelles il serait selon moi intéressant de répondre sur ce vaste thème qu'est l'habitat participatif.

En effet j'ai choisi d'aborder plusieurs thèmes importants reliés de près ou de loin à l'habitat participatif, dans un premier temps je voudrais connaître l'impact de ce nouveau mode d'habiter sur l'accession à la propriété et si cela renforce le lien social. Dans un second temps afin d'apporter une dimension géographique à mon travail il est nécessaire pour moi de me

L'habitat participatif permet à des groupes de citoyens de **concevoir, créer et gérer leur habitat collectivement**, pour mieux répondre à leurs besoins, en cohérence avec leurs moyens et leurs aspirations, en particulier en matière de vie sociale et d'écologie.

Ce mode de production de l'habitat est **ouvert à toutes et à tous**, de tout âge, tout niveau de ressources, tout milieu social, toute activité...

Les volontaires constituent un groupe qui se fédère autour d'un **projet de vie** et de relations de voisinage en élaborant son programme :
organisation des logements privés,
espaces communs partagés intérieurs et extérieurs.niveau de ressources...

Les futurs habitants définissent aussi leurs souhaits architecturaux et leur capacité de financement.

Ils se réapproprient ainsi les décisions et responsabilités de l'acte de construire ou de rénover, d'adapter et d'entretenir leur lieu de vie, leur habitat.

FIGURE 2 – Extrait du texte de la Coordin'action

demander si l'habitat participatif occupe une place particulière au sein de son intégration dans le quartier, notamment de savoir s'il diffère dans son mode d'intégration par rapport à l'habitat traditionnel de par les nouveaux espaces que celui-ci apporte. L'habitat participatif étant un phénomène encore peu implanté à l'échelle du territoire français une autre thématique importante de mon travail sera donc de savoir si une dynamique efficace permettrait au modèle de se diffuser plus facilement à cette échelle, et cela en étudiant par exemple les implications des différents acteurs dans l'élaboration de ce modèle. Et enfin en derniers lieux une autre thématique à laquelle j'aimerais répondre qui est l'intégration de l'aspect écologique dans l'habitat au travers de l'habitat participatif, il est pour moi important d'associer ce thème à celui de l'habitat participatif, car bien que annexé dans certains projets dans d'autres il est un élément essentiel de la construction de ce type d'habitat voir même engendrer un engagement militant important autour des projets.

De ce questionnement découlent certaines hypothèses de travail desquelles je vais partir pour ma première approche de mon travail de recherche, dans ces hypothèses je peux par exemple dire que son, mais l'habitat participatif est un phénomène qui après une période de balbutiement durant les années 1990 connaît aujourd'hui un renouveau et commence enfin à se structurer à l'échelle nationale. Mais aussi que l'habitat participatif en plus de faciliter l'accès au logement sous certaines conditions permet aussi de recréer de nouvelles centralités au sein d'un quartier et enfin que ce dernier permet d'offrir une sensibilisation écologique aux citoyens.

Maintenant que les questions et hypothèses ont été définies, j'ai pu en tirer une problématique, pour ce faire il me fallait trouver une problématique intégrant tous les thèmes cités précédemment. C'est donc dans cette optique que j'ai choisi la problématique suivante qui est : **"L'habitat participatif : Dans quelle mesure ce mode d'habiter s'intègre-t-il dans un contexte de développement durable et d'enjeux sociaux-spatiaux renouvelés"**. Cette problématique permet donc selon moi de bien encadrer toutes les thématiques abordées lors de mon questionnement en restant tout de même assez larges pour me permettre une certaine ouverture lors de l'évolution de mon travail de recherche.

Afin de répondre à cette problématique, j'ai également dû me questionner sur la définition de certains termes qui sont d'ores et déjà revenus régulièrement lors de mes recherches, avec en premiers lieux le phénomène de renouvellement urbain. Le renouvellement urbain est un phénomène de rénovation du bâti urbain, en effet il a pour but de recréer des espaces autrefois dévalorisés comme des friches industrielles ou le vieux bâti résidentiel, cela rentre donc parfaitement dans le cadre de mon sujet, car plusieurs projets que j'étudie font partie de projet de rénovation de bâti ancien.

Autre notion importante c'est celle de mixité sociale, on peut définir la mixité sociale comme étant le fait que dans le cadre de cette étude au sein d'un espace de vie (quartier résidence, etc...) on retrouve, des personnes ayant un niveau de vie, une catégorie socioprofessionnelle, une culture ou une tranche d'âge différente. C'est donc important de l'évoquer, car les projets d'habitat participatif ayant souvent une arrière-pensée militante la mixité so-

ciale est donc au cœur de ces derniers. Enfin en dernier lieu afin de ramener un cadre géographique à mon sujet il est également crucial pour moi de parler de la notion d'environnement dans son sens urbain. Le terme d'environnement appliqué à l'urbain comme l'environnement naturel qualifie les éléments physiques et les caractéristiques du milieu en l'occurrence urbain. L'habitat n'étant pas une entité fermée sur soi, mais présentant une intégration au sein d'un environnement il fallait donc évoquer cette notion.

Maintenant que certaines notions ont été éclaircies, je vais tenter d'explicitier la méthodologie que je compte utiliser pour répondre à ma problématique de recherche.

Pour ce faire je compte m'appuyer sur plusieurs outils et méthode, tout d'abord je compte m'appuyer sur une série d'ouvrage ayant déjà abordé le thème de l'habitat participatif en France, mais aussi plus largement les problématiques liées aux politiques urbaines du logement. Ce travail de lecture m'a permis d'avoir une première idée de ce qui a déjà été dit dans le domaine et ainsi ne pas répéter des éléments déjà abordés par d'autres dans le cadre de leurs recherches.

Toutefois afin de récupérer l'information issue de mon terrain de recherche il va me falloir élaborer certains outils pour rendre ce travail réalisable. Pour ce faire j'ai élaboré deux grilles d'entretien ciblant deux populations particulières afin de les enquêter et de récupérer des éléments de question à mes réponses, si j'ai choisi des grilles d'entretien plutôt qu'un questionnaire c'est que je juge que dans le cadre de projets comme ceux d'habitat participatif il est sûrement plus intéressant d'essayer d'obtenir un élément de ressenti auprès des habitants plutôt que des données purement quantifiables.

En complément de ses entretiens, je compte également réaliser un travail d'observation de terrain afin notamment de répondre à la question de l'intégration de l'habitat au sein de son quartier.

Une fois ce travail de terrain réalisé il me faudra utiliser les outils informatiques à ma disposition comme les logiciels de traitement de texte ou de réalisation cartographique afin de synthétiser aux mieux ces éléments dans le travail de rédaction de mon dossier final de mémoire. Pour ce travail de synthèse, j'ai décidé d'aborder ma réponse à ma problématique dans un plan en trois parties. Dans un premier temps je vais essayer de m'intéresser à l'état de l'habitat participatif dans le contexte national français et de son évolution au fil des années. Ensuite s'en suit une seconde partie plus poussée sur l'analyse des phénomènes et problématiques auxquels l'habitat participatif est confronté et essaye de répondre. Et enfin en dernier lieu une mise en avant de certains phénomènes spécifiques liés à des types particuliers d'habitats participatifs au travers de deux exemples spécifiques que j'ai choisis.

Chapitre 1

Les tenants et aboutissants de l'habitat participatif à l'échelle nationale

1.1 Un phénomène ancien qui connaît une réémergence

Dans cette première partie il va s'agir de présenter un bref historique des différents phénomènes que l'on peut selon moi assimiler à de l'habitat participatif et ce principalement au travers de phénomènes qui se sont déroulés sur des périodes de temps et des contextes différents.

Tout d'abord je vais revenir sur les phénomènes des Castors d'après-guerre et ensuite sur le mouvement pour l'habitat groupé autogéré des années 1970 et enfin l'habitat participatif actuel que nous connaissons depuis les années 2000.

1.1.1 Première émergence avec les castors

Le mouvement dit des "Castors" est un mouvement qui a émergé en France, particulièrement dans l'ouest à la sortie de la Seconde Guerre mondiale, il y a plusieurs raisons qui expliquent l'émergence de ce mouvement.

Tout d'abord, il faut replacer le phénomène dans son contexte, la France vient de sortir de la Seconde Guerre mondiale et le pays a subi de lourds dommages qui ont particulièrement atteint le parc de logement, en résulte donc une crise du logement sans précédent. L'état au travers du **Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme (MRU)** doit donc répondre à ces problématiques de logement dans l'urgence.

Toutefois, une réponse tarde et l'on voit en France de nombreux bidonvilles et autres logements précaires apparaître durant les années 1940. Ce problème de mal-logement touchant principalement les classes ouvrières, plusieurs mouvements ouvriers et chrétiens commencent alors à organiser un mouvement de squat d'ancienne infrastructure inoccupé, cette action

étant illégale elle ne dure pas et les organisateurs se mettent en quête de solutions durables, c'est donc dans ce contexte et sous l'impulsion de mouvement militant pour la plupart chrétiens-ouvriers que vont émerger les premiers projets de castorat.

L'idée de ces projets est donc, dans ce contexte de crise de permettre aux familles d'ouvriers d'accéder à la propriété, pour se faire les familles sous l'impulsion de mouvements ouvriers s'organisent en groupe de castors pouvant aller de 20 à 150 personnes. L'idée derrière l'organisation de ces groupes est de promouvoir l'auto construction afin de permettre un accès à la propriété 30 à 40% moins cher que les prix du marché (Boustingorry). Cette différence de prix s'explique notamment par l'apport travail fournit par les membres puisqu'un projet de castorat a pour principe de faire contribuer les membres à l'effort de construction des logements sur leurs temps libres.

C'est en ce sens que l'on peut rapprocher communautés castors de celle d'habitat participatif, car il y a en effet un effort communautaire nécessaire dans l'élaboration des projets de logements qui implique les habitants dans la construction de leurs projets. De plus, on retrouve également beaucoup de similitudes dans l'organisation du mouvement des Castors avec celle de l'habitat participatif, puisque les deux les deux sont constitués d'un ensemble de projets ayant chacun des formes d'organisations et des objectifs différents tous regroupés dans une organisation à l'échelle nationale avec l'union nationale des Castors présidés par Michel Anselme ou la coordin'action pour l'habitat participatif. Toutefois, les projets de



FIGURE 1.1 – Maisons Castors à Buxerolles

Source : La Nouvelle République

Castors répondent à un idéal d'habiter différent que celui porté par les projets d'habitats participatifs, en effet ces projets sont ancrés dans un contexte différent et portés avant tout par des ouvriers, les projets Castors vont donc être par conséquent basés sur l'idéal d'habiter des ouvriers de cette époque. De plus, ces projets se veulent à l'antithèse des bidonvilles et

habitat de fortunes présent à cette époque, on va donc retrouver généralement de petites maisons individuelles bâties en banlieue proche des agglomérations afin de pouvoir profiter de la proximité de la ville sans les défauts que l'on associe à cette dernière et également en fournissant tout le confort requis pour l'époque comme le chauffage ou l'eau courante.

Ce mouvement bien qu'ayant débuté comme un mouvement illégal a été reconnu par l'état au travers du ministère de la reconstruction et de l'urbanisme qui par ce biais, permet d'intégrer le mouvement aux politiques HLM de l'époque leur accordant des subventions. Toutefois, cette reconnaissance bien qu'accordant une crédibilité au mouvement et de nouvelles opportunités se révèle aussi une manière de contrôler ce dernier afin qu'il ne devienne pas ingérable. De plus, malgré l'approbation du mouvement à l'échelle nationale les projets ont encore du mal à s'imposer sur le plan local, les élus locaux étant particulièrement frileux à l'idée de voir ce type de projets aux revendications politiques s'implanter sur leur territoire de peur de ne pas être capable de les contrôler. De ce fait certains projets comme la cité des castors de Pessac vont être amenés à traiter directement avec Eugène Claudius-Petit, ministre de la reconstruction et de l'urbanisme de l'époque. Ce type de projets rencontre également des difficultés d'acceptation de la part de l'état, car composé essentiellement d'habitat individuel à une époque où celui-ci jugeait qu'un projet d'habitat devait être collectif et fonctionnel. Les habitats des Castors ont toutefois été précurseurs dans leurs formes rappelant l'organi-



FIGURE 1.2 – Cité des Castors de Pessac

Source : Google Earth

sation de l'habitat pavillonnaire périurbain que l'on a pu voir émerger dans les années qui ont suivie. Au-delà de l'aspect banlieue pavillonnaire les cités de Castors ont généralement des ambitions communautaires revendiqués, on peut voir par exemple dans la cité de Pessac de

nombreuses places aménagées pour favoriser les rencontres entre les habitants, mais plus encore certains espaces étaient à la base gérés par les habitants eux-mêmes comme une épicerie communautaire ou encore une bibliothèque.



FIGURE 1.3 – Place du Château d'eau des castors de Pessac

Source : Blog personnel de Paessagio

Plus encore que ces aménagements, la cité de Pessac pour rester dans cet exemple face aux contraintes imposées par les acteurs locaux à du, pour avoir accès à l'eau courante bâtir son propre château d'eau comme on peut le voir sur cette photo (figure 1.3) ce qui rapproche ce genre de projets de ceux d'habitat participatif qui ont bien souvent un aspect d'économie voir, d'indépendance énergétique.

Les projets Castor ont donc été en France précurseur dans certains domaines de l'aménagement urbain des quartiers et même de certains aspects que l'on a pu retrouver dans des projets d'habitats participatifs par la suite.

Toutefois comme l'habitat participatif pour émerger les projets de types Castors demande une organisation et une rigueur importante pour aboutir, il faut en effet surmonter toutes les barrières administratives, mais aussi fournir un effort de participation régulier et c'est pour cela qu'il y a dans la

gestion de ces projets des règles très strictes qui sont mises en place ou les heures et le travail de chacun et consigné et des sanctions mises en œuvre pour tout manquement, c'est la condition sine qua non à la réussite de tout projet castors.

Aussi malgré que ce type d'organisation ait connu un déclin durant les années 1970 à cause en partie de la mise en place de législation plus stricte concernant ce type d'aménagements il existe encore à l'heure actuelle quelques communautés castors qui persistent.

1.1.2 Les années suivantes et le mouvement pour l'habitat groupé autogéré

Un autre mouvement notable en lien avec l'habitat participatif ayant émergé durant les années 1970 est le **M**ouvement pour l'**H**abitat **G**roupé **A**utogéré, ce mouvement se voulait comme un retour à des valeurs plus humanistes dans l'habitat après des politiques de construction de logements sociaux très impersonnels durant les années 1960-1970. Bien qu'il aborde des thématiques et méthodes communes avec le mouvement des Castors, l'habitat groupé autogéré ne revendique toutefois aucune influence de ces derniers.

Ce mouvement a tout d'abord séduit les architectes et les jeunes qui se sont retrouvé

bien souvent à l'initiative de groupes toutefois cette organisation reste très anarchique, le mouvement bien que structuré par une charte à suivre, voit des groupes hétérogènes ayant chacun des ambitions et des organisations différentes émerger.

Toutefois plusieurs critères sont inscrits dans la charte afin de réguler la gestion de ces groupes d'habitat autogéré notamment la taille des groupes qui doit rester limités (cinq à dix logements), mais aussi d'autres aspects comme l'auto construction et l'autogestion ou encore le fait de réserver une partie du budget à l'aménagement d'espaces communs.

Tout comme les castors ce mouvement à un aspect militant qui n'est toutefois pas le même, là où les castors mettaient la priorité sur le fait de construire un logement décent l'habitat groupé autogéré quant à lui va s'organiser autour de questions plus axées sur le confort de vie et le bien-être dans le logement. Le trait d'union qui va connecter ces deux mouvements est le fait que tous deux ont une approche de la création et la gestion du lieu d'habitat qui passe par le groupe. De plus, les deux mouvements se présentent dans des contextes socioéconomiques différents, là où les castors était là pour répondre à un besoin de logements chez les ouvriers le mouvement pour l'habitat groupé lui est plutôt la création de groupes issus de classes moyennes désireuses de vivre autrement dans la société.

Ce mouvement comme les castors reste en France toutefois très sommaire puisque l'on recense aujourd'hui une centaines de projets réalisés dans le cadre de l'habitat groupé autogéré, de plus il n'y a jamais eu de vrai cadre administratif proposé par la législation française pour faire entrer ce type d'habitat dans la loi, ce qui a créé des difficultés à ces derniers devant opérer bien souvent la limite de la légalité. Pourtant plusieurs solutions auraient été possibles pour faciliter la création de ce type de projet par l'état notamment à l'échelle locale, ou les collectivités ont un temps essayé de proposer des terrains constructibles à la location par baux sociaux, mais ces derniers ont échoué les habitants préférant être propriétaire de leur terrain en plus de leurs habitations et montrant des réticences vis-à-vis de cette initiative.

Une caractéristique importante de ce type de projet est également la gestion financière, en effet l'intérêt de tout projet groupé est aussi de réussir à réduire les coûts pour se faire les groupes vont avoir recours bien souvent à la création de société civile immobilière leur permettant à la fois d'obtenir plus facilement un crédit groupé auprès de banques, mais aussi dans tout ce qui est de l'aspect gestion administrative des terrains. Comme l'illustre le tableau ci-dessous, il existe toutefois d'autres alternatives à ces modes de gestion notamment sur l'aspect juridique, mais aussi en termes de financement puisque les groupes les plus aisés pourront également fournir un apport personnel important ou contracter un prêt à titre individuel, ces solutions sont toutefois moins performantes en termes d'économie et de gestion du projet. Au-delà de l'aspect financier et gestion le but de ce type de groupes est aussi de faciliter l'accession à un type de propriété ou les conditions de vie seraient supérieures à celle que l'on pourrait avoir dans un autre habitat pavillonnaire du même type. Le but d'un tel type de démarche au-delà du logement est aussi ancré dans son contexte de l'époque on commence par exemple à retrouver dans ce type d'initiative une dimension écologique bien plus importante que dans les projets Castors. Mais également une volonté de contester

Critères juridiques de « faisabilité d'un projet d'habitat autogéré »			Critères financiers de « faisabilité » d'un projet d'habitat autogéré			
	Conception	Construction	Gestion	Sécurité	Quantité	Coût
1. Indivision	+	+	+	+	+	+
2. Société d'attribution	+	+	+	+	+	+
3. Société coopérative	+	+	+	+	+	+
4. Société civile d'habitat	+	+	+	+	+	+
				Epargne personnelle		
				Emprunt individuel		
				Financement commun		

FIGURE 1.4 – Tableau illustrant les différentes formes de financements et de montages juridiques possibles

Source : Revue des études coopératives n°203

les normes de l'habitat que la société de l'époque essaye d'imposer notamment avec ses habitats collectifs.

Ce type de gestion d'habitat comporte aussi toutefois des contraintes notamment dans l'organisation du pouvoir au sein des groupes certains forts caractères pouvant prendre le dessus et tenter d'imposer une vision au projet, c'est pour cela que la charte du mouvement préconise la création de groupes de tailles réduite. La charte insiste également sur le fait que les groupes ne doivent pas s'ostraciser du reste de la société le but de ce type d'habitat n'est pas de créer un espace autonome, mais bien complémentaire vis-à-vis de l'environnement qui l'entoure. De plus pour la réussite de ce type de projet la charte rappelle également que plutôt que se concentrer sur des « goûts » communs il faut se focaliser sur des objectifs de réalisation communs et qu'il est également important de répartir les décisions de manière équitable dans l'ensemble du groupe afin que chacun ait son mot à dire, c'est pour cela par exemple que dans le cas du projet Sol 6 de La Rochelle il a été décidé qu'un foyer représentait une voie dans le processus décisionnaire, peu importe l'implication de chacun dans la gestion.

Le mouvement quant à lui se définit plus comme un support des projets à l'échelle nationale, mais ils ne s'octroient pas le droit d'interférer dans ces derniers, il sert plus de support sur lequel les groupes peuvent s'appuyer. Il offre un effet un rôle de conseil important pour les groupes auprès duquel ils peuvent se référer pour obtenir des informations concernant les démarches à suivre pour réaliser leurs projets, mais il permet aussi de crédibiliser la démarche de ses groupes en les unissant au travers d'une forme de structure plus organisée et moins marginale. Ces projets dans le cadre du mouvement pour l'habitat groupé autogéré sont toutefois restés assez confidentiels durant les années 1970 avant de disparaître de plus en plus dans les décennies suivantes, ce mouvement a toutefois permis de poser les bases de ce qui est aujourd'hui considéré comme l'habitat participatif en apportant notamment une dimension sociale et un aspect écologiques au projet défendu, mais aussi une volonté de vivre différemment l'habitat non plus comme un espace imposé ou de nécessité, mais comme un espace que l'on s'approprie .

1.1.3 Les années 2000 et la réémergence

Durant les années 1980 et 1990, l'habitat participatif a connu une phase creuse avec une baisse du mouvement pour l'habitat groupé autogéré, on va toutefois assister au courant des années 2000 à une réémergence de ce type de projet que l'on appelle aujourd'hui d'habitat participatif. Cette nouvelle réémergence est à l'initiative notamment d'une remontée et d'une institutionnalisation de la pensée écologiste avec l'arrivée d'élus d'Europe Écologie Les Verts (EELV) dans les administrations de grande ville française par exemple à Strasbourg avec Alain Jund adjoint à l'urbanisme, ou l'arrivée de Cécile Duflot nommée ministre du Logement et de l'égalité des territoires du gouvernement Hollande en 2012.

Cette démarche nouvelle apporte aussi une autre relation vis-à-vis de l'institution, car désormais la démarche ne va plus être celle de construire à tout prix quitte à se détacher du cadre institutionnel, mais de faire accepter à ce dernier l'existence d'un mode d'habiter comme l'habitat participatif et ainsi pouvoir créer des partenariats. On voit aussi une volonté d'éloignement des groupes d'habitat participatif vis-à-vis de groupuscule plus alternatif et militant comme les squatteurs ou les anarchistes.

Toutefois ce nouveau rapprochement avec l'institution ramène aussi son lot de contrainte notamment par le fait que le cadre administratif c'est complexifié, mais aussi permet moins de place pour le militantisme et éloigne de ce fait les projets les plus revendicatifs. On est désormais dans un phénomène qui tente d'aménager les règles actuelles de l'habitat plutôt que d'essayer de les réformer en profondeur comme avez pu essayer ces prédécesseurs. De plus les élus EELV offrent une nouvelle crédibilité au mouvement en s'associant à des projets leur offrant un appui ainsi qu'une visibilité dans la sphère politique locale et nationale.

Le contexte a également bien changé depuis les années 1970 et le mouvement pour l'habitat groupé autogéré, nous sommes désormais face à une gestion de l'aménagement urbain de plus en plus complexe et, acquérir du foncier devient aussi plus compliqué pour les groupes d'où l'association avec les institutions.

On peut toutefois noter que l'initiative bien que mieux structurée à l'échelle nationale reste encore une fois dépendante des groupes et l'on va donc retrouver une large pluralité dans les formes de projets proposés que ce soit dans leurs formes ou dans leurs thématiques. On retrouve même désormais de nombreux projets qui sont créés directement par des membres appartenant à l'institution.

Les projets d'habiter participatif sont également plus nombreux que tout ce qui a pu arriver avant avec les castors et le mouvement pour l'habitat groupé autogéré puisqu'on en recense à l'heure actuelle plus de 500 en France toutes étapes et tous types confondus (Carriou).

Cette nouvelle dynamique a toutefois amené son lot de conflit notamment entre les différents regroupements d'habitats participatifs, c'est pour cela que l'on a pu voir émerger principalement deux associations qui sont en opposition que sont Habicoop issu d'anciens membres du mouvement pour l'habitat groupé autogéré et éco habitat groupé composé

également d'ancien membre du MHGA, mais surtout de nouveaux arrivants, leur divergence comme nous allons le voir plus tard vient surtout de la manière dont doit être vécu l'habitat participatif.

Malgré ces quelques divergences inter-groupes on remarque toutefois une organisation à l'échelle nationale assez développée avec notamment la coordin'ation des associations qui tente de rassembler tous les groupes sous une même bannière en proposant des initiatives de conseil, mais aussi d'aide administrative et de recensement des projets à l'échelle française. Du côté institutionnel, on va retrouver le réseau national des collectivités pour l'habitat participatif, composé essentiellement d'élus locaux essayant de favoriser l'implantation et la pérennité de projets d'habitats participatifs dans leurs territoires.

Ce mouvement est donc un courant qui s'inscrit dans la continuité de ses prédécesseurs tels les castors ou le mouvement pour l'habitat groupé autogéré en ayant toutefois des spécificités qui lui sont propres comme nous avons pu le constater, et cela de par son approche de l'habitat ainsi que la façon dont il s'organise et sur laquelle nous allons revenir plus en détail dans une partie ultérieure. L'habitat participatif comme il est présenté sous sa forme actuelle va donc être le sujet de ce mémoire c'est pour cela que je ne vais pas plus entrer en détail dans cette partie le but étant seulement d'en faire une brève présentation.

Comme nous avons donc pu le voir lors de cette première partie l'habitat participatif n'est en rien un phénomène récent et il a eu de nombreuses déclinaisons depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale. Que ce soit des projets pour répondre à un besoin urgent comme les castors ou dans l'espoir d'améliorer les conditions de vie comme le mouvement pour l'habitat groupé autogéré ou l'habitat participatif actuel ils ont tous pour point commun d'être à l'origine d'initiatives citoyenne pour améliorer leurs conditions d'habitat.

1.2 Une introduction récente dans les politiques publiques d'urbanismes

Après la brève présentation de différents types d'actions citoyennes dans l'habitat au fil du temps, qui ont finalement conduit à l'habitat participatif que nous connaissons depuis le début des années 2000 il est maintenant temps de présenter le contexte d'organisation politique. Je vais tout d'abord en premier lieu tenter d'expliquer dans quel contexte législatif à réémerger l'habitat participatif, pour ensuite aborder l'organisation citoyenne du phénomène à l'échelle française et enfin en dernier lieu parler de son arrivée tardive dans la législation par le biais entre autres de la loi ALUR.

1.2.1 Un habitat revenant à une appropriation du collectif



FIGURE 1.5 – Exemple d'application de la charte d'Athènes

Source : Blog de Olivier Legrand

En effet depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale l'habitat français est l'urbanisme de manière générale sont régis par ce que l'on appelle la charte d'Athènes, un document écrit par Le Corbusier qui sera publié sous le titre « La ville fonctionnelle » en 1941. Ce texte va définir ce qui sera les grandes lignes de la pensée urbanistique française de la fin du XXe siècle, cette charte est un document qui définit l'espace urbain avant tout comme un espace fonctionnel dans lequel il faut diviser chaque espace. En effet, ce texte préconise une division de l'espace urbain selon la fonction de ce dernier en différenciant notamment 4 ensembles que sont les lieux de travail, de vie, d'habitat et de transport. C'est dans cette optique que vont être aménagés bon nombre d'habitats durant cette période d'après-guerre notamment dans les banlieues des grandes villes avec les cités HLM composées de barres d'immeuble standard.

Ce modèle bien qu'étant perçu comme révolutionnaire pour son époque présente toutefois de nombreuses failles que l'on a pu percevoir par la suite, notamment des phénomènes de ségrégations spatiales, l'habitat étant séparé des autres espaces que nous avons pu citer précédemment. Ce modèle va donc être jugé à la fin du XXe siècle comme peut attrayant et peu à peu remis en cause l'idéal d'habiter s'orientant désormais plus vers de l'habitat pavillonnaire périurbain.

Toutefois les restes des aménagements de ce modèle sont encore présents aujourd'hui et leur réhabilitation ou leur rénovation est devenue un enjeu prioritaire des politiques d'urba-

nisme, en effet ces espaces sont revenus au cœur du débat, car les conditions de vie là-bas se sont largement dégradées et cela s'explique par plusieurs facteurs comme la paupérisation de ces quartiers ainsi que la dégradation dans le temps du patrimoine bâti.

Une autre volonté qui a poussé les urbanistes français à reconsidérer certains acquis de la charte d'Athènes est également la prise de conscience écologiste de plus en plus importante que l'on a pu voir dans le courant des années 2000. Avec comme nous avons pu le voir précédemment une arrivée de plus en plus d'élus EELV à la tête d'agglomération française (Grenoble Strasbourg par exemple). Mais aussi un alarmisme de plus en plus pressant concernant l'urgence écologique dans laquelle notre planète se trouve relançant le débat sur la séparation des espaces proposés par la charte d'Athènes forçant les usagers à se déplacer entre plusieurs lieux et donc favorisant le déplacement.

L'habitat participatif se veut également comme un phénomène qui cherche à retrouver un collectif qui selon ses membres a disparu de la vie de quartier actuelle pour laisser place à un individualisme de plus en plus grandissant. Comme le rappelle le livre blanc de l'habitat participatif qui est un document édité par plusieurs associations participantes à ce phénomène, les enjeux et les valeurs portées par le mouvement de l'habitat participatif englobe également toute une démarche de cohésion sociale au sein de l'habitat et du quartier et ce afin de sortir de cet individualisme.

L'habitat participatif tel qu'il a été construit dans les années 2000 se veut donc une réponse à ces différentes vagues successives d'aménagements résultants de la charte d'Athènes ou d'autres phénomènes que nous avons pu évoquer jusque présent, mais prétend également emmener une portée sociale et écologique de par sa construction répondant à un besoin citoyen de se réapproprier un usage collectif de l'habitat tout en restant dans une mode d'habiter individuel. Il a toutefois besoin pour prospérer et espérer gagner en reconnaissance auprès des citoyens de règles et de structure et c'est ce que nous allons traiter dans la prochaine sous partie.

1.2.2 Une organisation citoyenne structurée

En effet pour tenter d'organiser les projets d'habitats participatifs à une échelle nationale on a vu plusieurs associations se créer dans ce but. On peut notamment citer les deux prin-

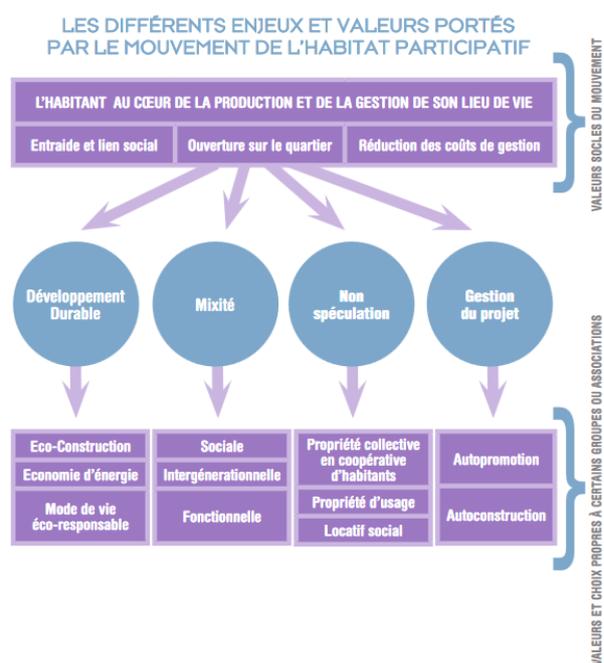


FIGURE 1.6 – Diagramme explicatif

Le Livre blanc de l'habitat participatif

principales que sont la coordin'ation et Habicoop, la coordin'ation étant actuellement celle qui représente le plus de projets en France (Plus de 500). Ces structures ont pour but de permettre aux coopératives d'habitants de trouver un support administratif qui peut les aider aux développements de leurs projets notamment au travers de conseils, elles servent donc à mutualiser les expériences afin de faciliter l'organisation et de favoriser l'apparition de projets de plus en plus nombreux et ambitieux.

Ces organisations composées essentiellement de citoyens permettent aussi de faire la promotion de l'habitat participatif à l'échelle nationale au travers de rassemblements réalisés dans plusieurs villes chaque années permettant ainsi de faire connaître ce nouveau mode d'habiter aux non-initiés, mais aussi aux habitants de projets différents de se rencontrer.

Cette organisation citoyenne offre aussi un cadre théorique à ce que doit être l'habitat participatif en rédigeant des documents théoriques par exemple le livre blanc de l'habitat participatif et donc en définissant ce que doit être ce dernier.

De plus ces associations offrent également un interlocuteur privilégié pour les collectivités territoriales et élus locaux qui trouvent en elles une réponse de qualité correspondant à leurs besoins, on peut par exemple voir l'association Habicoop collaborer avec de nombreux acteurs régionaux comme la région Auvergne-Rhône-Alpes ou la métropole du grand Lyon. Mais plus encore ces associations collaborent également avec d'autres acteurs associatifs de l'habitat comme la fondation de France ou la fondation Abbé Pierre.

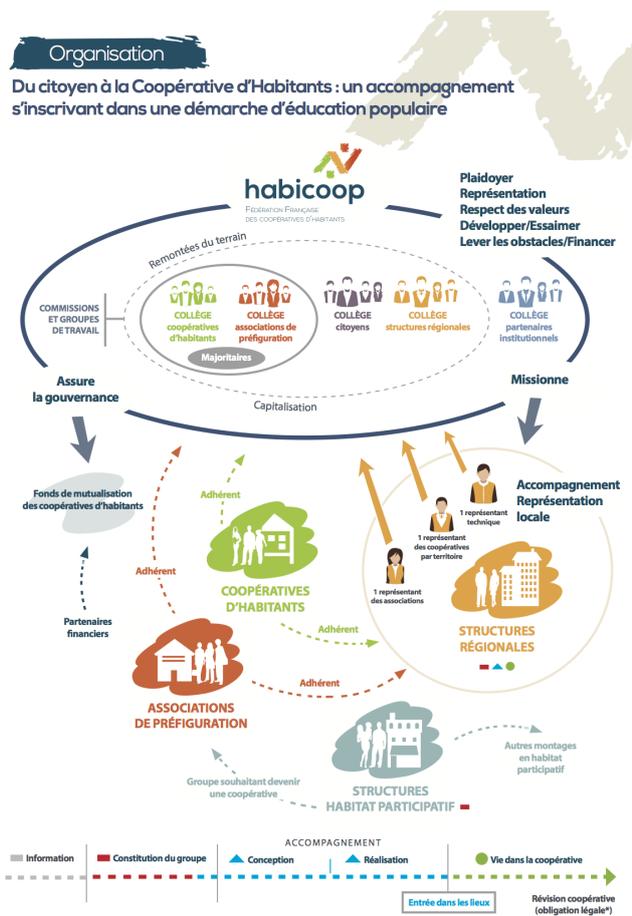


FIGURE 1.7 – Schéma d'acteurs réalisé par l'association Habicoop

Source : Habicoop

Bien que Habicoop soit une association assez représentative du mode de fonctionnement de l'habitat participatif en France il faut toutefois souligner que chaque projet reste encore dans un développement qui lui est propre. Chaque projet répond à des ambitions et des idéaux d'habiter qui lui sont propre l'habitat participatif ne comprend pas seulement des immeubles collectifs en ville il peut aussi s'agir de projets ruraux comme des éco villages, de plus il faut aussi prendre en compte un degré de militantisme différent dans chaque projet certains ayant tendance à volontairement vouloir s'éloigner des institutions afin de conserver une indépendance vis-à-vis de ces dernières.

On peut également voir certaines formes d'habitats participatifs à l'inverse être amenées par les collectivités, par exemple le projet de la résidence René Amand de Poitiers qui a débuté sous l'impulsion du bailleur SIPEA, bien que ce projet ne se définisse pas à proprement parler comme de l'habitat participatif il rentre tout de même selon moi dans ce champ. Ces initiatives restent toutefois minoritaires comparés aux nombreux projets initiés par les citoyens eux-mêmes.

L'habitat participatif comptant actuellement de plus en plus de projets met donc en place les moyens de ses ambitions avec des organisations citoyennes de plus en plus structurées tentant d'établir les règles du jeu de ce que sera cet habitat dans le futur, portant ainsi leurs

Comme on peut le voir au travers de ce schéma d'acteurs ces associations s'avèrent en réalité assez complexes, puisqu'il y a en réalité une multitude d'acteurs à prendre en compte on peut toutefois constater que l'association reste le lien qui va unir ces divers acteurs entre eux notamment en accordant les structures régionales aux coopératives d'habitants et aux autres projets d'habitats participatifs. On peut également voir au travers de ce schéma que le comité décisionnaire de l'association est majoritairement composé de membres issus de projets d'habitats participatifs, mais également de quelques représentants des collectivités locales permettant en restant donc, dirigé par les habitants d'offrir tout de même une ouverture aux acteurs extérieurs et notamment aux collectivités locales, mais aussi comme on peut le voir à certains partenaires institutionnels (ministère de la transition écologique et solidaire notamment).

propres ambitions auprès d'institutions ayant trop longtemps oublié d'impliquer les habitants dans leurs habitats.

Il faut aussi préciser qu'une organisation est également nécessaire au sein même du groupe notamment au travers de la réalisation d'une charte. Cette charte va avoir pour but non seulement de définir avec précision les ambitions du projet et les valeurs que ce dernier tente de véhiculer, mais aussi de permettre au groupe d'établir des règles précises relatives à la vie en communauté au sein de l'habitat. En effet comme nous avons pu le voir pour les projets de Castors ou, pour aboutir les projets doivent être très structurés afin qu'il n'y ait pas de débordements, que ça soit dans la gestion du temps d'implication des membres ou dans le respect des règles et valeurs de l'habitat. Ces chartes sont établies à l'issue d'une réflexion commune au sein du groupe il se peut toutefois que certains membres décident de ne pas y adhérer et soient amenés à quitter le groupe.

L'organisation de l'habitat participatif en France reste donc avant tout une organisation citoyenne, mais bien que ces derniers restent les moteurs du mouvement il est aussi bon de constater que certains acteurs locaux ou privés montrent de plus en plus d'intérêts pour le mouvement ces dernières années. Il existe notamment plusieurs exemples de collaboration réussie entre ces derniers comme le village vertical de Villeurbanne ou le projet Mas Cobado de Montpellier.

Il faut toutefois préciser, et c'est ce que nous allons voir dans la partie qui va suivre que l'habitat participatif commence à être reconnu dans la législation française notamment à l'échelle nationale.

1.2.3 Une arrivée tardive dans la législation française

En effet bien que des formes d'habitat participatif soient présentes depuis quelque temps déjà comme nous avons pu le voir dans un premier temps, il a toutefois toujours manqué d'un vrai cadre législatif l'encadrant. Par exemple dans le cadre du mouvement pour l'habitat groupé autogéré les habitants devaient réutiliser des schémas d'administration déjà présents dans la législation française comme la création d'une SCI, mais ces schémas ne correspondent pas forcément aux ambitions de projets, comme ceux d'habitat participatif qui ont des ambitions contraires aux motivations du marché de l'immobilier et de la spéculation.

Face au regain de popularité de l'habitat participatif dans les années 2000 le ministère du Logement et de l'égalité des territoires avec à sa tête Cécile Duflot ont dû être amenés à envisager un encadrement pour ce phénomène. C'est dans ce contexte qu'a été élaborée la loi ALUR (Accès au logement et urbanisme rénové), cette loi ne concerne pas uniquement l'habitat participatif puisqu'elle s'inscrit dans un plan de lutte du gouvernement Hollande contre l'exclusion sociale et la pauvreté.

Un autre objectif de cette loi est également de repenser l'organisation de la ville et des

logements pour les rendre plus soutenables écologiquement parlant, et ce en repensant notamment l'utilisation des espaces périurbains et des phénomènes de densifications. Toutefois le gros point de cette loi concernait l'encadrement des loyers afin de limiter l'impact de la spéculation sur le parc immobilier, cette mesure sera finalement revue par la suite pour être appliquée seulement à Paris et à Lille.

En derniers lieux cette loi va également proposer de revoir certaines bases réglementaires du cadre d'habiter afin de lutter contre l'habitat "indigne", notamment en apportant tout un nouveau lot de réglementation concernant la pollution ou les risques incendie avec par exemple l'obligation désormais d'être équipé de détecteur incendie. Elle va aussi pour lutter contre ce type de mal-logement renforcer les sanctions prises à l'encontre des marchands de sommeil afin d'essayer d'endiguer ce phénomène.

Quant à la partie qui va nous intéresser dans le cadre de notre mémoire est celle qui va enfin offrir à l'habitat participatif une définition claire du phénomène selon les institutions étatiques, mais également offrir une nouvelle offre en matière d'organisation des structures pour créer et régir ces différents projets d'habitat participatif, en plus de leur offrir une nouvelle crédibilité en les reconnaissant, les faisant ainsi passer de projets pouvant être considéré comme marginaux à un vrai statut reconnu par la loi.

En effet la loi en offre une définition claire de ce qu'elle entend être de l'habitat participatif comme nous avons pu le voir en introduction. Mais son apport principal en ce qui concerne la gestion de l'habitat participatif est de simplifier le processus par la création de deux sociétés de gestion qui sont, d'un côté les coopératives d'habitants et de l'autre les sociétés d'attribution et d'autopromotion.

L'attribution en coopérative dans un premier temps va reprendre ce qui avait été fait plus ou moins légalement durant les années 1970-1980 avec le mouvement pour l'habitat groupé autogéré. Les forces de ce type d'organisation est qu'elle permet d'être égalitaire en répartissant une voix par habitant quel que soit la valeur de leurs biens, mais laisse aussi le choix aux habitants dans la rédaction de leur charte afin que le projet corresponde au mieux à leurs modes de pensées. Comme je l'ai précisé ce type d'organisation existait déjà lors du mouvement pour l'habitat groupé autogéré dans les années 1970, mais comme j'ai pu le constater lors de mes entretiens les groupes préféraient utiliser un vide juridique concernant les SCI (Sociétés Civile Immobilière) qui leur permettait de conserver ces dernières sans attribuer les propriétés et donc ainsi rester dans un idéal de propriété commune.

En parallèle on va donc retrouver les sociétés d'attribution et d'autopromotion, le rôle de la société ici va avoir un rôle purement pratique et va servir à attribuer les propriétés aux locataires ou propriétaires.

À l'échelle nationale la réponse apportée par la législation pour l'encadrement de l'habitat participatif prend donc une forme juridique par la création de structure appropriée un peu à la manière des community land trust outre-Atlantique, mais dans une forme différente. Toutefois il y a aussi eu une réponse de la part des acteurs locaux de l'habitat dans l'encadrement

de ces projets en plus de leur investissement dans ces derniers comme nous avons pu le voir précédemment.

Ces actions se passent principalement par une simplification de l'accès au foncier proposé par les collectivités territoriales aux groupements d'habitants. En effet certaines collectivités se réservent le droit de céder certains terrains constructibles à des projets d'habitats participatifs qu'elles jugent importants dans ce qu'ils pourraient apporter à leurs villes. Cette accession peut aussi être proposée sous forme de baux emphytéotiques afin de retarder certains frais liés à l'achat du terrain et ainsi permettre des prix plus bas. D'autres villes comme Grenoble ou Strasbourg on-elle fait le choix également d'inscrire l'habitat participatif dans leur plan local de l'habitat, c'est une première étape encourageante pour la reconnaissance de l'habitat participatif à l'échelle locale et on pourrait peut-être espérer un jour voire une intégration directement dans les PLU ou les SCOT des communautés d'agglomération.

Comme nous avons donc pu le voir, l'intégration de ce mouvement d'habitat participatif est donc arrivée tardivement et n'apporte pour l'instant que de maigre élément de réponse que ce soit à l'échelle locale ou nationale essentiellement portée par les groupes écologistes. On peut toutefois constater qu'une prise en compte a été établie contrairement au mouvement des années 1970 qui évoluait essentiellement de son côté, et on peut donc espérer que l'habitat participatif sorte prochainement des seules ambitions d'élus écologistes pour se populariser plus.

1.3 Un phénomène varié difficilement quantifiable

1.3.1 Définir l'habitat participatif

En effet comme nous avons pu le voir lors des précédentes parties l'habitat participatif est un terme qui regroupe tout un ensemble de projets variés avant chacun des objectifs différents pour l'habitat, mais se retrouvant tout de même autour de valeurs communes qui définissent l'habitat participatif.

Tout d'abord, il faut rappeler les principes fondateurs communs à tous les projets d'habitats participatifs, comme nous avons pu le voir dans la **figure 1.6** selon le livre blanc de l'habitat participatif ce derniers se décompose en 5 grandes catégories de valeurs qui lui sont associées, le développement durable, la mixité, la non-spéculation et la gestion de projet.

En premiers lieux nous allons parler du développement durable qui est devenu aujourd'hui un aspect essentiel de tout projet d'habitat participatif que ce soit à plusieurs degrés, on peut voir des éco quartier/éco village entier se créer, ou bien cet aspect se traduira seulement par le mode de construction du bâti. Cet aspect développement durable à toutefois une nouvelle importance aujourd'hui dans le développement de ce type de projet que dans les années 1970 et le mouvement pour l'habitat groupé autogéré ou il était plus un aspect secondaire dans les projets.

Secondement vient la mixité, une mixité sociale va bien entendu essayer d'être recherchée dans ce type de projets, mais pas seulement on va aussi parler de mixité intergénérationnelle et de mixité fonctionnelle. La mixité intergénérationnelle va elle se consacrer à faire en sorte que la répartition des ménages au sein de l'habitat soit équitable en fonction des âges afin qu'il y ait une forme de soutien collectif entre les plus âgés et les plus jeunes et inversement. Concernant la mixité fonctionnelle, il s'agit sur le même espace (habitat, quartier, etc...) de rassembler les fonctions nécessaires à la vie dans le lieu, c'est donc comme nous avons pu le voir précédemment l'opposé de ce que préconisait la charte d'Athènes.

Vient ensuite la non-spéculation, cette pratique est directement issue de ce qui se faisait déjà dans le cadre du mouvement pour l'habitat groupé autogéré. L'idée ici va être de sortir d'un mode de fonctionnement du foncier basé sur le marché et l'investissement. Selon le livre blanc, l'habitat participatif permet donc de revenir sur les fondamentaux de ce que l'on appelle le marché immobilier en proposant des solutions afin de permettre de mettre fin à la spéculation immobilière, la priorité pour eux est l'accès au logement et non d'obtenir de l'argent grâce à ce dernier.

Et enfin en dernier lieu viens la gestion de projet, ce que les acteurs de l'habitat au travers du livre blanc entendent par "Gestion de projet" c'est de permettre aux habitants de s'impliquer à nouveau dans leur habitat en participant à sa conception et à sa construction par les biais de l'autopromotion et de l'auto construction, mais aussi à la gestion du quotidien qu'implique les projets d'habitats participatifs.

Il est toutefois bon de préciser que chaque projet accordera plus ou moins d'importance à chacun de ces principes en fonction du type de projet qui est voulu, et nous allons donc essayer de définir les différents types de projets que l'habitat participatif peut promouvoir en les regroupant en plusieurs catégories.

Dans un premier temps l'habitat participatif est avant tout un phénomène urbain puisque selon la coordin'action actuellement 244 projets son situé en milieu urbain ou périurbain contre seulement 160 en milieu rural. Nous allons donc commencer par définir les différentes formes d'habitat participatif présentes dans ce contexte-ci.

Les projets d'habitats participatifs en milieu urbain vont être présent principalement sous deux formes de bâti, les projets d'habitat dit collectif qui vont se présenter sous forme de barres et ceux d'habitat individuel qui vont se présenter sous forme de petit pavillon. Tout d'abord les formes de petit immeuble collectif vont reprendre les grandes lignes de ce qui se fait depuis les années 1960 en termes d'immeubles d'habitats collectifs, toutefois ces projets vont essayer de



FIGURE 1.8 – le village vertical de Villeurbanne

Source : Detry et Levy architecture

repenser la gestion de l'espace de l'immeuble afin de l'optimiser. Pour rester dans l'exemple du village vertical de Villeurbanne on peut tout d'abord constater que le bâtiment a été optimisé dès son implantation en réfléchissant notamment sur l'apport solaire lors du choix de la parcelle, mais aussi dans son positionnement vis-à-vis des axes routiers.

Malgré un aspect extérieur rappelant les barres d'immeuble HLM des années 1960, ces bâtiments sont en réalité pourvus de nombreux espaces communs comme des laveries, des chambres d'amis, ou encore des salles de réunion et de rangement. Comme on peut le voir sur ce plan simplifié du village vertical, il y a également la présence de coursive traversant le bâtiment et reliant les « blocs » entre eux. De plus contrairement aux bâtiments des années 1960 construits à la va-vite dans le but de loger le plus rapidement possible les populations précaires, un grand soin est apporté ici dans la sélection des matériaux et des modes de construction, les projets étant quasiment tous **Bâtiment Basse Consommation** et construits dans des matériaux ayant un impact environnemental moindre.

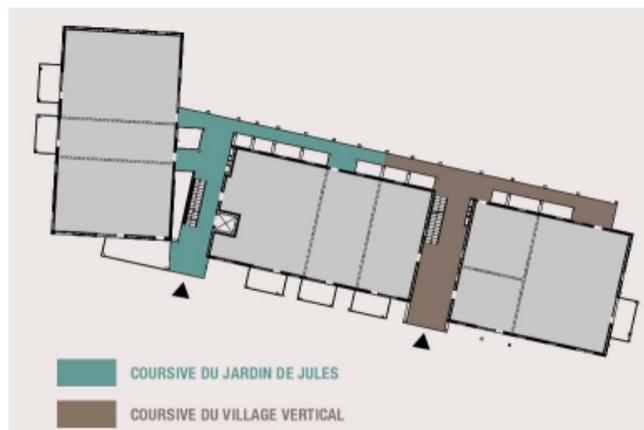


FIGURE 1.9 – Plan simplifié du village vertical

Source : Lemouel Zoe

Ce type d'ensemble d'habitats ne correspond toutefois pas aux souhaits de tous puisque l'on reste tout de même sur une forme de bâti en hauteur assez dense et très urbaine, c'est pour cela qu'un autre choix est fait dans les formes d'habitat participatif que l'on voit apparaître en milieu urbain. Ce choix c'est celui qu'on fait les habitants du projet Sol 6 par exemple, c'est-à-dire avoir chacun une petite maison, mais en conservant tout de même une cohésion dans l'organisation de l'espace sur le terrain. Ce type de projet permet de mettre en place moins de logements, mais la surface de ces derniers est plus grande et les habitats de chacun plus « isolé » que dans un bâtiment collectif comme peut l'être le village vertical.

Même dans cette configuration, les projets ne perdent pas non plus en cohésion et en espaces réservés à la vie en commune, par exemple une coursive a été aménagée le long des habitations afin de circuler ou encore les nombreuses salles de rangements réparties sur l'ensemble du site du projet Sol 6. De plus dans leur aménagement ces bâtiments sont également prévus pour créer un espace commun on peut le voir dans le projet, ou les maisons sont placées en sorte qu'elles créent une fermeture autour d'un grand espace vert commun.

On a ici deux types de projets urbains qui se différencie principalement par leurs formes architecturales, mais qui dans le fond se retrouvent dans des contextes similaires en termes de positionnement par rapport au quartier et du contexte dans lesquels ils se trouvent.

En opposition à l'habitat participatif urbain on va retrouver sa forme rurale généralement

présentée sous forme d'“éco village” ou de communauté, comme le nom l'indique l'accent va être mis ici davantage sur l'aspect écologique et l'autosuffisance, ce type de projet est inspiré de réflexion de personnalités par exemple l'essayiste Pierre Rabhi, toutefois il reste également associé aux valeurs de l'habitat participatif prônant une amélioration des conditions de vie.

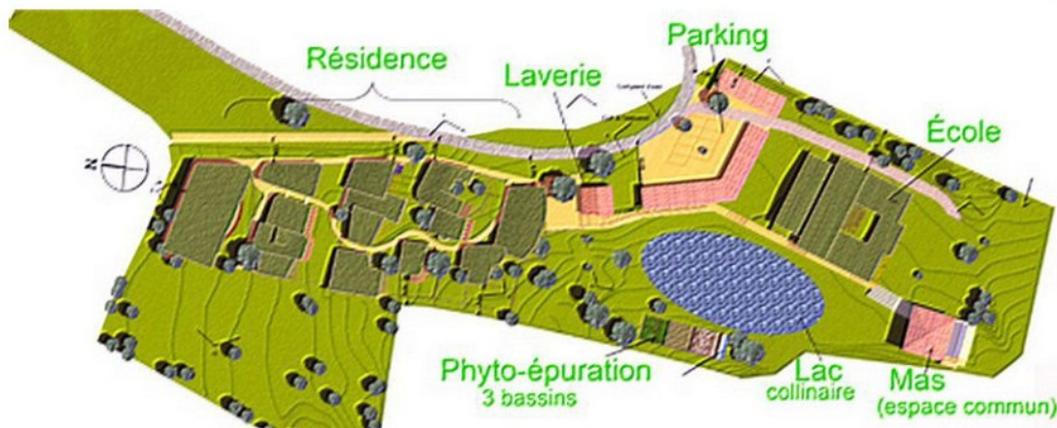


FIGURE 1.10 – vue simplifiée du Hameau des Buis

Source : cerclesdesvolontaires.fr

Comme on peut le voir au travers de l'exemple du hameau des Buis ces projets se veulent bien plus communautaires et centrés sur eux même avec de nombreux emménagements complémentaires tentant d'assurer leurs autonomies, les résidences et l'habitat n'étant qu'une partie d'un projet bien plus grand.

En termes de bâti les exigences vont également être différentes de ce que l'on peut retrouver en milieux urbains, ceci s'explique par une volonté d'avantages portée par l'écologie, mais également d'un milieu différent, il faut penser ici une intégration dans un espace rural et donc de nature c'est pour cela que l'on va retrouver des matériaux neutres comme les maisons en paille par exemple, ou ayant un caractère plus provisoire comme des yourtes. L'organisation de ce bâti va également être différente pour s'inspirer directement des formes de hameau que l'on peut retrouver depuis des siècles en France.

On peut également voir dans le milieu rural des formes d'habitat participatif qui concerne une réappropriation du patrimoine de plus en plus à l'abandon dans des zones rurales reculées. C'est par exemple ce que l'on peut constater à Beaumont en Ardèche (A.Labit) où la municipalité a lancé un appel pour la reprise d'une ancienne châtaigneraie. Le contrat est simple, le maire propose des logements sociaux locatifs à un tarif avantageux et en échange les locataires s'engagent à entretenir le patrimoine présent c'est-à-dire l'ancienne châtaigneraie. Mais les acteurs locaux comptent également sur ce type d'habitat pour redynamiser le village qui est composé d'une population de moins en moins nombreuse et de plus en plus vieillissante, ils espèrent en faisant ainsi attirer de jeunes couples et que cela créerait une cohésion au sein des habitants anciens plus âgés et des néo arrivants.

Comme nous avons donc pu le voir, l'habitat participatif se présente sous de nombreuses formes et déclinaisons, toutefois il est possible de trouver des similitudes dans ces derniers, tout du moins dans leurs formes bâties. Malgré la pluralité des projets dans leurs formes il se basent également sur un fond commun, qui revendique des valeurs que nous avons explicité plus haut qui sont communes à nombre de projets.

On peut aussi donc constater au travers de ces projets que l'habitat participatif ne se définit pas que par l'auto construction, mais qu'il peut aussi être une réappropriation de certains espaces déjà pré établi. On peut donc dire que l'habitat participatif s'intègre plus largement dans les questions de citoyenneté, car en plus d'être un mode d'habiter il peut aussi être un engagement citoyen.

1.3.2 Un projet, des projets, les différentes échelles de l'habitat participatif

Comme nous avons pu l'établir dans la partie précédente, l'habitat participatif regroupe dans son appellation un nombre de projets considérable. Ces derniers ont aussi un impact et une ouverture sur leur espace environnant qui est différent en fonctions de leur vocation et c'est ce que nous allons tenter d'explicitier dans cette partie. Afin de représenter au mieux les différents phénomènes dont nous allons parler dans cette partie, nous allons nous appuyer sur des éléments issus de travaux de systèmes d'informations géographiques réalisés à l'aide du logiciel ArcMap.

Tout d'abord nous allons nous préoccuper de l'implantation nationale de l'habitat participatif, nous avons déjà pu voir que ce dernier commence à avoir un réseau structuré que ce soit en terme associatif avec des structures comme Habicoop ou la coordin'action, ou encore du côté de l'état avec le réseau national des collectivités pour l'habitat participatif. Toutefois les projets à l'échelle nationale ne sont pas distribués équitablement sur l'ensemble du territoire.

Comme on peut le constater sur cette carte qui fait état seulement des projets aboutis référencés par la coordin'action donc il n'y a pas ici tous les projets qui ne rentrent pas forcément dans les critères de l'association, par exemple la résidence René Amand de Poitiers. Toutefois je pense que ces statistiques restent suffisantes pour dégager certaines tendances dans l'occupation de l'espace par l'habitat participatif à l'échelle nationale.

On peut tout de suite se rendre compte qu'il y a une forte concentration de projet sur la moitié sud-est de la France, on peut expliquer cette concentration notamment par le fait que de nombreux projets précurseurs aient été initiés dans la métropole lyonnaise, par exemple le village Vertical que nous avons pu évoquer précédemment. De plus cette partie de la France étant une région assez dynamique économiquement ce qui favorise aussi ce type d'investissement assez lourd.

En opposition à cette forte densité on va tout de suite constater qu'il manque de projets dans la moitié nord-est et centre de la France, en effet en dehors de quelques grandes mé-

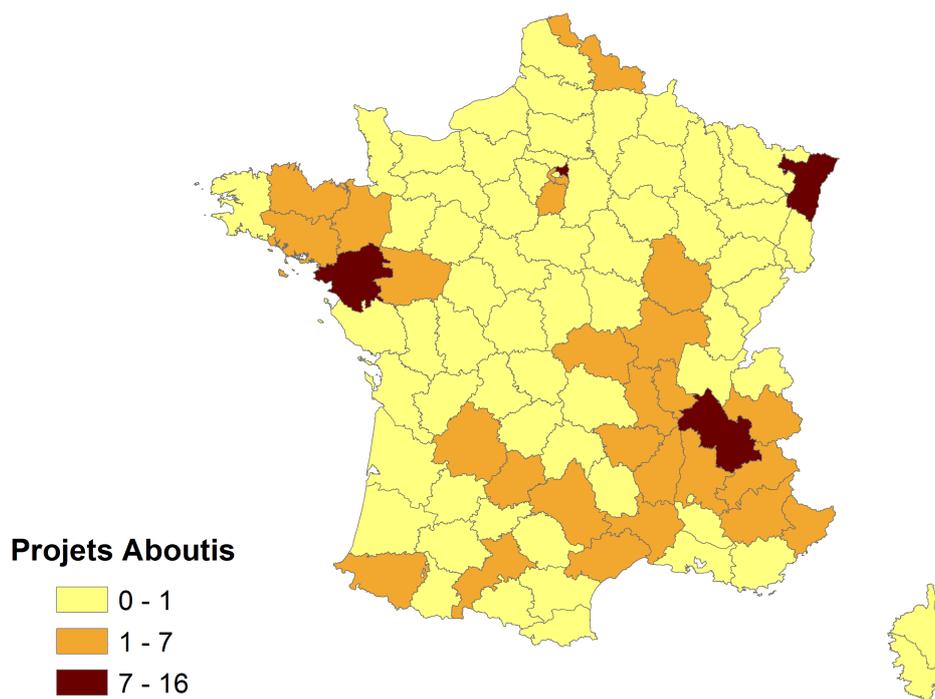


FIGURE 1.11 – Répartition des projets aboutis par département en 2018

Source : habitatparticipatif.eu

tropoles comme Strasbourg ou Lille on constate une forte carence en projet dans toute cette partie du pays, cela s'explique selon moi tout d'abord par la faible densité de population dans cette partie de la France souvent surnommée « La diagonale du vide », ce qui ne favorise pas les initiatives citoyennes. De plus il faut également préciser que certaines initiatives pourtant abouties que nous avons pu évoquer précédemment comme la châtaigneraie de Beaumont ou la résidence René Amand ne rentre pas dans les critères de la coordin'action et ne figure donc pas dans les données statistiques ce qui renforce cette tendance.

Il existe tout de même des projets d'habitats participatif dans cette zone du territoire mais ceux si se composent plus d'écovillages que nous avons pu étudier précédemment. Il existe tout de même quelques projets d'habitats participatifs classiques localisé dans les villes moyennes de cette zone.

La Bretagne reste quant à elle assez pourvue en termes de projets cela s'explique principalement par le fait que c'est là qu'a débuté dans les Années 1970 le mouvement pour l'habitat groupé autogéré ce qui en fait un bastion historique de l'habitat participatif en France.

En comparaison, j'ai réalisé une carte des projets en travaux selon la coordin'action, c'est-à-dire les projets qui ont déjà dépassé la phase de conceptualisation et de recherche et qui ont déjà commencé à construire leurs bâtiments. J'ai choisi pour montrer l'évolution de la

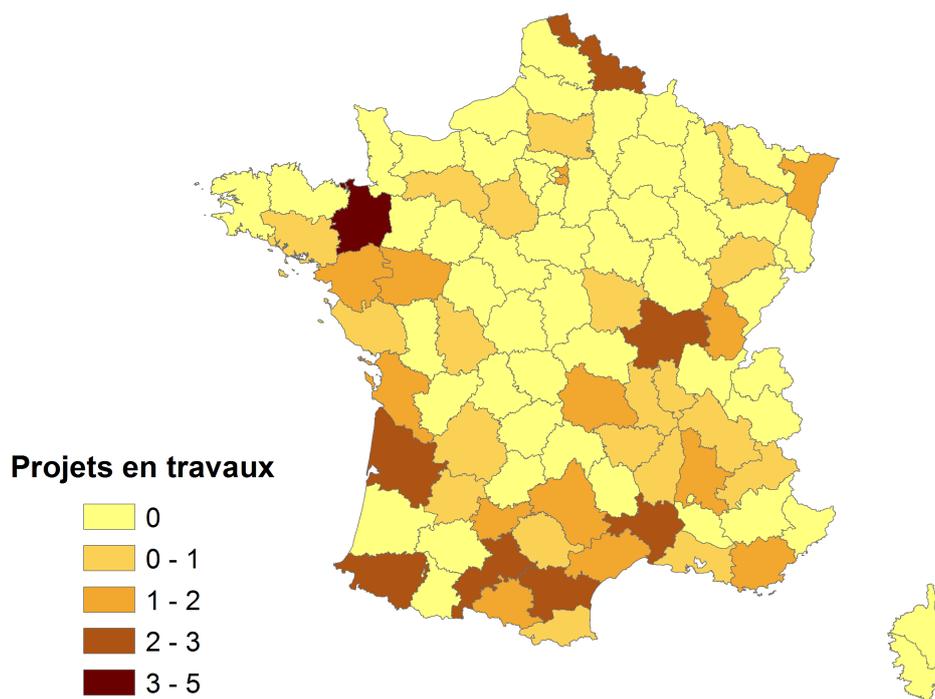


FIGURE 1.12 – Répartition des projets en travaux par département en 2018

Source : habitatparticipatif.eu

tendance dans le futur de conserver uniquement les projets étant déjà en travaux, car le taux d'échec des projets en conceptualisation ou les changements dans ces derniers ne permettent pas selon moi une représentation juste.

Cette carte sert donc à voir comment la tendance va évoluer dans les mois et années à venir, et on peut donc constater qu'elle va rester la même malgré le fait que quelques projets vont se développer dans l'espace le moins dense. On peut donc penser que dans les années à venir en termes d'occupation de l'espace à l'échelle nationale pour l'habitat participatif cela va rester avant tout un ensemble de projets dans les grandes agglomérations et quelques projets plus ruraux en minorités. Toutefois la moitié sud du pays semble initier de plus en plus de projets qui sont en cours de travaux actuellement

Grâce à ces deux cartographies, on peut donc en conclure que la répartition de l'habitat participatif à l'échelle nationale est avant tout concentré dans les grandes agglomérations et les régions dites dynamiques comme le sud-est de la France. En tout cas pour ce qui concerne les projets référencés.

En ce qui concerne le Poitou-Charentes, ce territoire fait partie de l'espace où les projets sont le moins nombreux puisque l'on ne recense que 5 projets dont 3 sont actuellement en travaux. Toutefois comme je l'ai déjà précisé certains projets ne figurent pas dans cette suite

statistique comme c'est le cas pour notre choix de terrain, la résidence René Amand.

Comme nous avons donc pu le voir tout au long de cette première grande partie l'habitat participatif est un phénomène récent qui puise ses racines dans d'autres types de projets plus anciens comme les Castors et le mouvement pour l'habitat groupé autogéré dont il est le successeur direct. Nous avons également pu voir qu'un début de structure a été initié dans les années 2000 par les acteurs de l'habitat eux-mêmes ainsi que par des politiques de plus en plus intéressés par ce type d'habitat y compris à l'échelle nationale.

Nous avons aussi pu constater que malgré une présence de plus en plus forte de projets d'habitats participatifs à l'échelle nationale il reste toutefois des secteurs plus pourvus que d'autres.

On peut donc dire que l'habitat participatif à l'échelle nationale est un phénomène récent dans sa forme actuelle, mais qui commence à trouver son emprise territoriale de par la multiplicité récente de ses projets, mais aussi de par son entrée dans la législation.

Chapitre 2

L'habitat participatif face aux problématiques d'habitat actuelles

2.1 Une intégration sociale difficile à créer

Bien que l'habitat participatif promette sur le papier en réalité monts et merveilles, il faut toutefois nuancer ses apports en rappelant les conditions nécessaires à sa mise en place qui ne sont pas toujours évidentes. En effet les projets d'habitats participatifs en plus de repenser certains modes de fonctionnements de l'habitat traditionnel dans leurs implantations comme nous allons le voir tout au long de cette partie doivent aussi s'intégrer dans un marché de l'immobilier de plus en plus complexe.

De plus, l'habitat participatif reste tout de même un investissement conséquent pour de nombreux groupes que ce soit en temps ou en moyens financiers comme nous avons déjà pu l'évoquer dans les parties ultérieures. De plus nous allons également tout au long de cette première sous partie nous questionner sur les moyens mis en place par l'habitat participatif pour créer une intégration sociale en son sein.

2.1.1 Des projets coûteux en temps et en investissements

Dans un premier temps nous allons revenir sur l'investissement nécessaire à tout projet d'habitat participatif en France. L'habitat participatif a en effet depuis même les Castors toujours été un phénomène qui, s'il peut demander un investissement financier moins important que l'habitat traditionnel requiert une implication davantage importante.

L'habitat participatif c'est révélé depuis la seconde guerre mondiale comme un moyen d'accéder au logement en réduisant les coûts que ce soit au travers des Castors dans les années 1950 ou les gens ne trouvait pas de logements et se retrouvait dans des conditions précaires, ou encore avec le mouvement pour l'habitat groupé autogéré en plein contexte de crise pétrolière permettant aux groupes de s'associer pour accéder à la propriété, et enfin

avec l'émergence nouvelle des années 2000 qui est arrivé également dans un contexte de crise dites des subprimes.

Mais pour arriver à ce résultat, l'habitat participatif va donc mettre en place plusieurs moyens afin de permettre de faciliter l'investissement que celui-ci soit en temps ou financier. Tout d'abord financièrement il existe en effet de nombreuses opportunités applicable à l'habitat participatif avec un ensemble de prêts avantageux :

Le prêt à taux 0% : Ce prêt à taux très avantageux comporte toutefois certaines conditions, il est tout d'abord réservé aux personnes qui n'ont pas été propriétaire durant les deux dernières années et désireraient accéder à une résidence principale. Ce prêt existe depuis le 1er janvier 2012, mais il ne permet de financer que l'acquisition d'un logement neuf ou ancien vendu par un organisme HLM, ce prêt reste donc assez marginal bien que très avantageux. De plus, les candidats à ce dernier sont soumis à d'autres conditions de solvabilités dépendant des revenus fiscaux de référence, mais également de la situation géographique et du nombre de personne voulant occuper le logement. Ce prêt reste donc assez marginal particulièrement dans le contexte de l'habitat participatif ou généralement le bâti n'est pas racheté à un organisme HLM, mais il a tout de même le mérite d'exister.

Le prêt conventionné : Ce prêt est accordé pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf ou ancien, il ne prend pas en compte de plafond de revenu du moment que les normes minimales de surface d'habitat sont respectées. Il présente des taux avantageux allant de 3 à 3,45%. Plusieurs conditions sont toutefois nécessaires à l'acquisition de ce prêt, il faut que le logement financé soit une résidence principale et que les travaux soient achevés dans les 3 ans à partir du prêt. Avec ce type de prêt, il y a également une contrainte locative, les gens qui ont financé leurs logements ne peuvent pas le louer. De plus ce prêt est soumis à des conditions d'acceptations subjective de la part de l'état qui peut être intéressé ou non par le projet.

Le prêt à l'accession sociale : Contrairement au prêt conventionné, le prêt à l'accession sociale est soumis à des conditions de ressources financières et comme les prêts précédemment cités il doit être également contracté pour une résidence principale uniquement. Pour le reste le prêt à l'accession sociale est très similaire au prêt conventionné, mais il permet en plus de bénéficier de certains avantages sociaux comme des Aides personnalisés au logement, il est donc réservés aux ménages disposant de moins de ressources.

Le prêt à 1% action logement : Aussi appelé prêt action logement, ce prêt fût mit en place lors de la crise du logement des années 1950. Cet emprunt concerne les entreprises de plus de 20 salariés qui doivent consacrer 1% de leurs masses salariales au financement des résidences de ses salariés. Toutefois, depuis les années 1950 le taux de ce prêt a fluctué entre 0,45% et 0,95%, pour bénéficier de ce prêt il faut également être salarié d'une entreprise du secteur privé (hors agricole) de plus de 10 employés et que le projet concerne une résidence principale. De plus la demande de prêt doit être approuvée par l'employeur ou la DRH qui peut exiger une certaine ancienneté dans l'entreprise ou cibler certains employés prioritaires

même si le demandeur remplit les conditions légales d'attribution. Ce prêt est donc peu courant et exclu par défaut les populations les plus précaires puisqu'il requiert un certain statut social et un cadre de travail particulier.

Les prêts du secteur privé : Ces prêts ne sont soumis à aucune condition particulière d'attribution si ce n'est le bon vouloir des organismes de prêt les taux d'emprunts sont généralement bien moins avantageux que lorsque le prêt est financé en partie par un organisme public. De plus, les taux peuvent être variables et évoluer en fonction du contexte économique pour devenir beaucoup moins intéressant, en contrepartie ces prêts sont bien plus faciles à contracter ce qui permet au plus grand nombre de trouver un financement et qui en fait donc la forme de prêt la plus répandue.

J'ai fait ici un inventaire des moyens d'emprunts les plus répandus, mais il existe de nombreux autres modes de financement par exemple l'apport personnel pour les habitants les plus fortunés. Mais il est aussi possible de trouver d'autres formes de financements comme des organismes associatifs ou des acteurs étatiques.

De plus comme nous allons pouvoir le constater par la suite l'habitat participatif est de plus en plus perçu comme un marché pouvant s'avérer intéressant pour les investisseurs privés du domaine de l'habitat qui commencent à investir dans certains projets. Toutefois ces acteurs restent encore minoritaires de par leur investissement et leurs implications financières dans l'habitat participatif.

L'investissement dans l'habitat participatif est donc avant tout un investissement personnel des groupes d'habitants qui collectivement trouvent des solutions pour pouvoir continuer à bâtir de tels projets. Ces projets conservent tout de même des coûts élevés ce qui peut rendre difficile leur mise en place, afin d'illustrer mon propos j'ai décidé de m'appuyer sur l'exemple du projet Ecoravie dans la Drome qui a eu l'amabilité de laisser certaines données concernant la répartition financière de leur investissement disponible sur leur site internet.

Le projet a été estimé à 4.5 millions d'euros, ce coût comprend l'achat du terrain la construction et le paiement des divers prestataires, toutefois les habitants ont participé en fonction de leurs moyens avec des contributions allant de 6200 à 220 000 € cette solidarité permet aux membres ayant des ressources financières moins importantes de participer également. Toutefois, cet apport financier ne complète que la moitié du projet et les habitants ont tout de même du contracter des prêts auprès de banques. Les investisseurs ayant apporté une part moindre lors de l'investissement initial devront toutefois payer plus sous forme de "Loyer" lors du remboursement des emprunts afin de compenser ce manque. Un apport travail est également possible pour les gens disposant de ressources limitées, mais de temps et de connaissance utile au développement du projet. En s'investissant ainsi ils compensent un manquement financier en fournissant le travail requis qui sera comptabilisé.

En plus du remboursement des prêts par le biais du loyer celui-ci sert aussi à cotiser pour le projet afin de financer d'éventuelles réhabilitations ou encore les frais du quotidien inhérent à la gestion d'un tel espace.

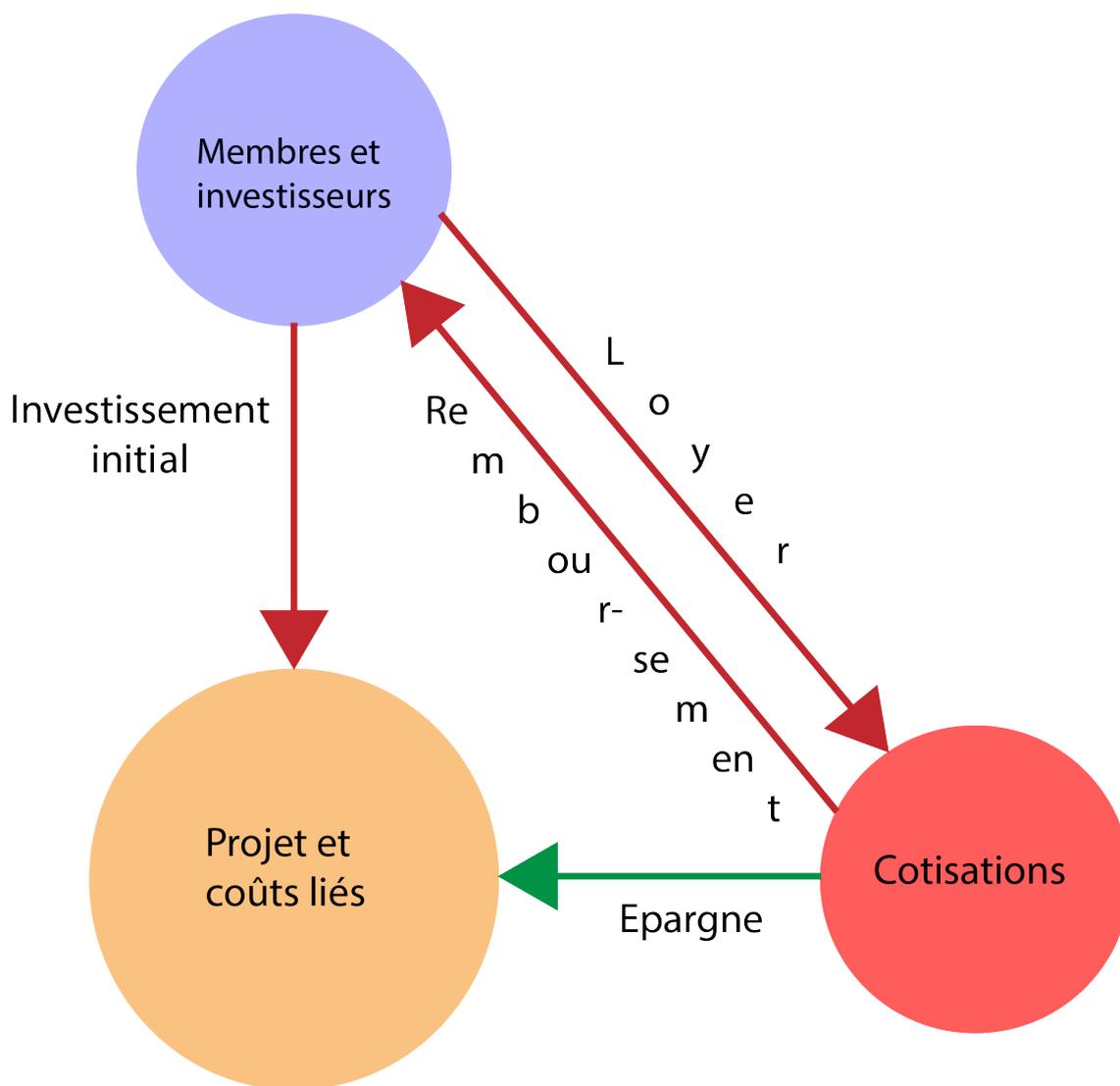


FIGURE 2.1 – Schéma d'investissement du projet Ecoravie

Source : ecoravie.org

L'habitat participatif reste tout de même une solution d'accès au logement qui n'est au final pas plus coûteuse que l'achat d'un bien "traditionnel" sur le marché immobilier, sans toutefois être extrêmement avantageuse non plus. On peut également noter que certains projets incluent une clause de non-spéculation immobilière ce qui peut être à double tranchant pour les habitants en fonction de l'évolution du marché.

On peut donc dire que malgré que l'habitat participatif comme toute forme d'habiter représente un investissement conséquent, de nombreux outils de financements existent déjà dans le contexte français, de plus comme nous avons pu le voir bien souvent les projets d'habitats participatifs pensent à inclure des méthodes permettant aux revenus les plus faibles du groupe de s'intégrer au projet. Toutefois, cette intégration reste encore difficile de par le manque de connaissance de certaines parties de la population qui ne sont pas informés des possibilités de ces différents financements, mais aussi des systèmes de prêts encore trop conventionnels et ayant du mal à évoluer pour des projets comme de l'habitat participatif.

Ces projets d'habitat innovant dans leur formes peuvent également encore être mal perçu par les acteurs bancaires, et ainsi créer une frilosité et un refus de prêt pour les membres de projets. Cela rend donc les conditions d'accès à un financement plus compliquées que lors d'un projet classique, mettant les banques plus en confiance et donc à même d'accorder un crédit.

2.1.2 Quelles conditions pour une amélioration de l'intégration

Quand on parle d'intégration dans l'habitat participatif on ne fait pas seulement référence à l'intégration des personnes financièrement moins aisée comme cela a pu être le cas lors de la partie précédente, mais de toutes les populations marginalisées. En effet, l'habitat participatif se veut une réappropriation de la vie collective dans une société qui connaît une montée de l'individualisme qui détruit les liens sociaux entre individus et entre voisins et provoque peur, cloisonnement, et isolement (le livre blanc de l'habitat participatif).

C'est dans ces conditions que l'habitat participatif va essayer d'offrir des moyens aux populations rencontrant des problèmes d'accession au logement, ou voulant améliorer leurs conditions de vie au quotidien, pour les habitants les plus militants, ce type de projet d'habitat participatif représente même une remise en cause du capitalisme.

En effet, le système capitaliste qui perçoit l'immobilier comme un marché dans lequel il faut investir financièrement et où au final le déroulement des relations au sein de l'habitat n'a que peu d'importance, l'habitat participatif se veut comme une solution. C'est pour cette raison que beaucoup de projets ont pu émerger sur le territoire.

Le but de l'habitat participatif pour favoriser l'intégration va donc être de recréer des liens sociaux en favorisant l'entraide entre les différents habitants en créant un nouveau cadre relationnel il va essayer de revenir à un type de relation d'entraide que l'on peut par exemple encore trouver dans les villages. Le but selon plusieurs habitants de projet d'habitat participatif va être double, il va s'agir de travailler sur un aspect d'ouverture et de mixité.

Pour essayer de comprendre les éléments favorisant l'intégration des divers types d'habitants au sein des projets d'habitats participatifs j'ai décidé de me baser sur l'analyse d'un ensemble de témoignages recueillis par Éco Habitat groupé auprès de 24 projets d'habitats participatifs en France.

Témoignage 1 : *"On avait très envie d'avoir un groupe qui ne soit pas homogène, et puis ce qui a fait la sélection, c'est au moment de payer. Quel est votre argent disponible, etc. ? Et là d'un seul coup, ça élimine des candidats. On n'est pas dans un habitat locatif, on est dans un habitat de propriétaires et ça sélectionne terriblement les gens. Il ne faut pas croire que c'est un choix qu'on a fait d'être dans des âges homogènes. Au contraire, on était extrêmement ouverts et favorables à une diversité d'âge dans les deux sens, c'est-à-dire vers le haut et vers le bas. Mais ce qui a fait le choix c'est : pouvez-vous signer un chèque?"*

Par ce premier témoignage on voit tout de suite comme nous avons pu l'évoquer lors de la partie précédente, que l'argent peut être un critère discriminant concernant l'implication d'une partie de la population là moins aisée dans les projets d'habitats participatifs. Malgré cela il existe des solutions qui ont été mises en place notamment par les promoteurs pour permettre aux populations qui ne peuvent pas avoir un accès direct à la propriété, avec des systèmes comme la location-accession ou l'habitant via son loyer va peu à peu acheter sa propriété. Ce système commence à être utilisé dans de plus en plus de projets d'habitat participatif pour permettre aux personnes ayant des revenus plus modestes de s'impliquer comme c'est le cas par exemple dans le projet Mas Cobado de Montpellier (34).

Témoignage 2 : *"Il ne faut pas s'illusionner sur l'idée que l'on peut tout mélanger, n'importe comment, n'importe quoi, n'importe qui... C'est important qu'il puisse y avoir des mixités, mais ça ne peut pas se décréter. S'il y a trop de disparités, c'est aussi la meilleure façon de faire en sorte que rien ne fonctionne. Parce qu'il faut un minimum de choses qui puissent être partagées collectivement... Il faut aussi avoir les pieds sur terre."*

Au travers de cet autre témoignage, on va pouvoir aborder ici le sujet de la mixité dans son ensemble. Pour cet habitant la mixité est quelque chose d'important au sein d'un habitat participatif de par les valeurs qu'il revendique, mais il faut quand même selon lui que le groupe reste assez homogène. Ce désir de mixité contrôlée s'explique tout d'abord par la création de groupe, qui en règle générale démarre sous l'impulsion de plusieurs ménages se connaissant auparavant et donc appartenant à priori au même milieu social. On peut donc en déduire d'après ces informations qu'au minimum un noyau solide d'habitants partageant les mêmes convictions est nécessaire à la réussite du projet. Bien que la mixité soit une bonne chose pour ce qu'elle apporte au projet il faut tout de même limiter les disparités pour une meilleure entente.

Témoignage 3 : *"C'étaient des gens vraiment sympas. Avec des enfants du même âge... Et en fait, on n'avait pas pris le temps d'échanger assez sur le programme, sur la charte; ce qu'on veut faire ensemble, pourquoi on choisit d'habiter ensemble. Et eux, ils étaient chez eux chez les autres : "on va manger chez vous", "les enfants dorment ici ". Ils étaient déjà presque en communauté quoi. Nous on n'avait pas mis la barre aussi haut. Au début ça a été l'euphorie d'habiter ensemble. Et puis petit à petit, ils étaient frustrés. Si on avait pris le temps de dire : "voilà ce qu'on veut", je pense qu'ils auraient dit : "nous on ne veut pas ". Mais au moins ils auraient compris. Et ils n'auraient pas été frustrés."*

De ce témoignage on peut dégager un autre aspect important qui me semble déterminant qui est le dialogue au sein du groupe. En effet on peut voir que si le dialogue ne va pas assez loin dans les attentes de chacun vis-à-vis de la vie en communauté on peut se retrouver avec des non-dits qui amèneront plus tard des situations de tension entre les habitants. J'ai cité ce témoignage plutôt qu'un autre, car il me semble parlant. Aussi plusieurs autres habitants ont pu avoir ce genre d'expérience au fil du temps ou des non-dits lors des réunions et de l'organisation de projet ont par la suite créé des rancœurs au sein du groupe.

Témoignage 4 : "Je ne vois pas de différence entre la personne la plus âgée ici et un enfant qui est là. Parce qu'il y a un échange. Et je ne pense pas que c'est une barrière, au contraire c'est une richesse. C'est une richesse, les différentes générations."

Ce témoignage bien que succinct me permet ici d'aborder un thème selon moi important qui est l'aspect intergénérationnel au sein de l'habitat participatif, puisque le projet de la résidence René Amand de Poitiers en fait partie. C'est un aspect aujourd'hui de plus en plus présent dans les projets d'habitat qu'ils soient récents ou plus anciens puisque les habitants des projets pionniers ont désormais vieilli et se retrouvent face à de nouvelles problématiques. Au travers de ces problématiques, on retrouve notamment l'accompagnement des personnes âgées dans la vie quotidienne, mais aussi les aménagements adaptés à la vieillesse qui peuvent modifier durablement la structure de l'habitat, car bien souvent ils n'ont pas été prévus à l'origine. Cet aspect intergénérationnel est aujourd'hui un vecteur important de l'intégration dans l'habitat participatif. Car la France est un pays avec une population vieillissante donc de plus en plus à même d'intégrer ces projets, et de plus on peut également voir ça comme une remise en cause du système actuel de maison de retraite.

Témoignage 5 : *"Il faut bien se connaître. En général, on se connaît déjà pas mal parce qu'on a cogité longtemps ensemble, parce que le projet est toujours long à monter, mais c'est vraiment important de partir sur des convictions communes, même si on n'est pas forcément semblable; après, mettre le plus possible les choses au clair, par écrit, sur des bases de règles de vie. Plus on le fait tôt, plus on le met noir sur blanc, plus ça a des chances de fonctionner, je pense."*

Pour ce dernier témoignage j'en ai choisi un qui selon moi illustre bien le fait que pour qu'un projet d'habitat participatif aboutisse, il faut que les habitants soient investis dans l'élaboration de leur projet et de partager des valeurs communes. Pour cet habitant même si l'on n'est pas semblable sur le plan social le projet peut tout de même fonctionner correctement si l'on s'investit suffisamment dans son élaboration, mais également si on met les choses au clair le plus tôt possible concernant les règles de vie à respecter. Toutefois, certains groupes se connaissant déjà bien auparavant n'ont pas ressenti la nécessité d'établir de charte spécifique les règles étant pour eux tacites, mais ce mode de fonctionnement requiert une bonne cohérence dans le groupe de base et peut tout de même amener à plusieurs dissensions par la suite.

Comme nous avons donc pu le constater au travers de ces témoignages, les facteurs d'intégration des populations au sein d'un habitat participatif remplissent donc des critères variés qui dépendent grandement des ambitions des projets et de leurs buts avoués. De plus tous les projets n'ont pas pour vocation l'intégration, certains préfèrent se cantonner à un entre soi jugée plus raisonnable et plus simple pour la gestion au quotidien de la vie en communauté. Il en ressort également un besoin de règles structurantes au sein de la communauté afin que les choses soient claires et que les ambitions de chacun puissent être cadrées, mais il faut également que chacun ait la liberté de s'exprimer lors du processus décisionnaire.

Il va donc s'agir pour que tout le monde puisse évoluer sereinement au sein du projet de trouver un équilibre décisionnaire en étant clair sur les règles, mais tout de même assez permissif pour ne pas étouffer les habitants. Cet équilibre peut donc être délicat à trouver, et comme les témoignages ont pu nous le montrer sources de désillusion pour certains qui n'ont finalement pas trouvé ce qu'ils recherchaient dans l'habitat participatif. D'autres ont quant à eux fait le choix de s'associer à d'autres acteurs (bailleurs et promoteurs) afin de bénéficier d'avantages qui n'aurait pas été possibles sans, notamment sur des modalités d'accession à la propriété plus permissive permettant aux ménages les moins fortunés de rejoindre l'aventure de l'habitat participatif.

Pour favoriser l'intégration des habitants au sein de l'habitat l'aspect financier n'est pas seul critère à prendre en compte, plusieurs témoignages permettent également de constater que les habitants de ce type de projet ont généralement un désir plus profond de s'impliquer dans la conception et la gestion de leur lieu de vie, et c'est par cette implication que ces derniers s'approprient le lieu.

Il reste toutefois une multitude de facteurs qui rentre en jeu dans cette intégration au sein de l'habitat qui est difficile à prédire comme l'entente au sein du groupe ou la faisabilité des projets sur le long terme.

2.2 Vers une reproductibilité des modèles d'habitat participatif

Il va s'agir pour moi dans cette partie de me questionner sur la reproductibilité à une échelle nationale, par reproductibilité j'entends le fait de permettre à un certain modèle d'habitat participatif de devenir assez ancré dans le paysage de l'habitat français pour le voir émerger sur l'ensemble du territoire. Nous allons donc voir dans l'ensemble de cette partie les conditions nécessaires selon moi pour permettre à l'habitat participatif de se diffuser de plus en plus à l'échelle nationale. Mais aussi les éléments émergents qui permettent d'entrevoir un futur modèle qui pourrait devenir reproductible dans le domaine de l'habitat participatif.

2.2.1 Une simplification dans la création de projets

Le premier facteur déterminant selon moi pour permettre la diffusion de l'habitat participatif est, une simplification de la conception et la création des différents projets. En effet comme nous avons pu le voir lors des parties précédentes il existe de nombreux facteurs limitant les groupes lors de la création de leurs projets, cet ensemble de facteurs limite selon moi la reproductibilité du modèle. Toutefois on peut déjà constater de nombreuses évolutions allant vers une simplification du modèle d'habitat participatif.

On peut déjà voir dans un premier temps, qu'une simplification a eu lieu avec l'entrée en vigueur de la loi ALUR offrant une légitimité à l'habitat participatif. Si l'état le reconnaît comme une forme légitime d'habitat il en va généralement de même pour les autres institutions

(banques, bailleurs, etc...). Cette simple décision étatique va donc avoir de forte répercussion sur l'ensemble des projets d'habitat participatif.

Un des impacts les plus ressentis par les groupes créateurs d'habitats participatifs concerne les montages financiers comme nous avons pu le voir précédemment, là ou à l'époque du MHGA il fallait recourir à divers montages se situant dans une zone grise vis-à-vis de la loi aujourd'hui les choses sont parfaitement claires. Bien que cela ne facilite pas l'accès au fonds, cela a en revanche pour vertu de permettre une simplification de la gestion de cesdits fonds.

Un autre facteur déterminant dans la simplification des projets d'habitats participatifs doit être la simplification des savoirs techniques. En effet, à l'heure actuelle la plupart des groupes dont les projets ont pu aboutir ont, en leur sein des membres qui ont des compétences dans le domaine de l'ingénierie, de l'architecture ou encore du BTP, c'est cet apport de savoir qui permet au groupe de ne pas être trop dépendant vis-à-vis des institutions et des professionnels de l'habitat. Il faut aussi un solide socle de connaissances administratives, ainsi il sera plus simple pour un groupe rodé à ce genre d'exercice d'amener un projet à aboutir (C.Devaux).

Pour permettre une démocratisation, il faut également revoir un point fondamental de l'habitat participatif dans son mode de fonctionnement, en effet ce dernier a longtemps été basé sur un modèle d'habitat en coopérative. Toutefois, tout le monde n'est pas prêt à adhérer à un tel mode de vie. La loi ALUR a également permis de revenir sur ce point en apportant de nouveaux modes d'accession à la propriété dans l'habitat participatif.

C'est selon moi sur ces points qu'il est important de travailler pour permettre à l'habitat participatif de se diffuser plus largement. En effet, il n'est pas à la portée de tous d'avoir accès au savoir-faire nécessaire à l'élaboration de projets en se basant uniquement sur les membres du groupe d'habitants, et c'est à ce moment-là que selon moi l'intervention des acteurs professionnels et institutionnels peut remplir un rôle important.

En effet l'arrivée de la loi ALUR a aussi eu pour conséquence, comme le montre ce graphique, d'attirer les acteurs institutionnels et privés à s'intéresser à l'habitat participatif puisqu'aujourd'hui dans la liste des projets référencés par la coordination sur les plus de 500 projets actuels environs 86 ont été l'initiative soit de collectivités territoriales ou de professionnels de l'habitat. De plus sur ces 86 projets seulement 16 ont été finalisés ce qui montre donc une implication tardive, mais de plus en plus présente de ces acteurs.

Cette implication tardive en plus de s'expliquer par une arrivée récente des lois portant sur l'habitat participatif comme nous avons pu le voir précédemment, et peut aussi s'expliquer par le fait que les premières initiatives étaient portées par des habitants participants de réseau militant assez frileux vis-à-vis de l'implication des acteurs professionnels. Pour les pionniers le but était de permettre aux habitants de se réapproprier un mode d'habiter trop longtemps imposé par les professionnels. Aujourd'hui toutefois le phénomène de l'habitat participatif a assez de recul pour se rendre compte de ce qu'une implication modérée de ces acteurs peut permettre.

PARTS DES PROJETS PAR ACTEURS

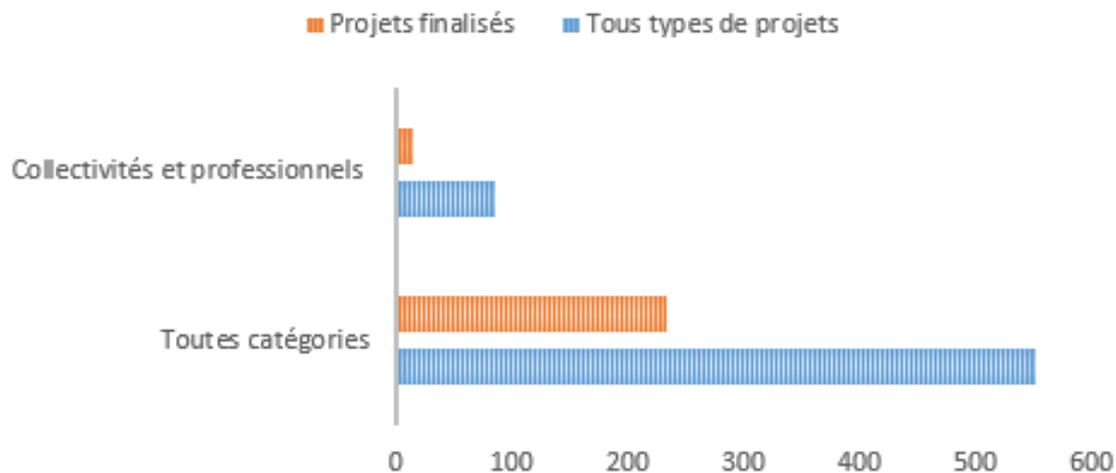


FIGURE 2.2 – Projets d’habitats participatifs en France selon les acteurs

Source : habitatparticipatif.eu

En effet les professionnels comme les collectivités ont à leurs dispositions des budgets et un accès aux fonciers généralement bien plus importants que les groupes indépendants, ce qui leur permet d’initier des projets repoussant les limites de ce qui peut être fait dans l’habitat participatif que nous avons pu rencontrer jusque à présent.

C’est grâce à ce type de partenariat que des projets comme Mas Cobado à Montpellier ont pu voir le jour, de par l’investissement du groupe Promologis qui a permis de par son action à ce projet de 23 logements participatif d’émerger en prenant notamment en charge la maîtrise d’ouvrage. Ce partenariat est donc un exemple de ce qui peut réussir lorsque les habitants décident de s’associer avec les promoteurs privés, de plus l’intervention d’un promoteur a également permis de ramener de la mixité au sein de l’habitat puisque dans ce projet, 5 logements sur les 23 sont en locatif social. Locataires qui ont au sein du groupe le même pouvoir de décision que les propriétaires ou les locataires accédant. Le projet est donc plus ouvert aux populations qu’un projet classique uniquement sous l’initiative d’habitants, qui vont devoir se contenter d’ambitions réduites de par les contraintes qu’ils vont rencontrer.



FIGURE 2.3 – Vue de coté du projet Mas Cobado de Montpellier

Source : Architecture Environnement

Ce type de partenariat où le promoteur reste absent du processus décisionnaire en inves-

tissant seulement des moyens logistiques dans le projet d'habitat participatif reste tout de fois très rare bien que le modèle semble avoir fonctionné pour le projet Mas Cobado puisqu'il est habité depuis maintenant plusieurs années.

On peut également noter que ce type de projet n'est pas une coopérative puisqu'il propose en soit une accession à la propriété, soit une accession locative, ou alors une location sociale. Malgré cela les composantes qui définissent un habitat participatif, c'est-à-dire les espaces communs la volonté de vivre différemment et le processus décisionnaire passant par les habitants sont bien présents.

On est donc bien dans le cadre du projet Mas Cobado, sur une simplification amenant à un modèle puisque le promoteur a pris en charge l'ensemble de la maîtrise d'œuvre et n'exclut pas selon son propre site internet son investissement futur dans d'autres projets similaires. On peut donc envisager dans un futur proche de voir émerger des projets similaires ailleurs dans la région Occitanie.

La prise en charge de la maîtrise d'œuvre est ici importante aussi, car elle permet au groupe de s'affranchir d'une partie du savoir requise par l'approche classique de l'habitat participatif. En effet, ici l'architecture ainsi que la construction étant sous-traités il n'est pas nécessaire au groupe d'avoir en son sein des membres possédants des compétences avancées dans ces domaines.

Cette expérience montre également un changement de mentalité de la part de certains groupes d'habitants vis-à-vis du schéma classique d'habitat participatif en coopérative. Ici chacun est propriétaire ou locataire de son bien comme dans un habitat plus traditionnel, et montre bien aussi les limites des projets d'habitats participatifs conventionnels.

Il existe toutefois encore peu de moyens de simplifications de l'habitat participatif en dehors de ceux que j'ai pu citer jusque présent. Il est donc difficile à l'heure actuelle en dehors de quelques initiatives qui commencent à se profiler, de dégager un véritable modèle reproductible à grande échelle pour l'habitat participatif en France. La plupart des projets variants énormément d'un lieu à l'autre et en fonction des groupes il est difficile de dégager une tendance précise.

La simplification des projets d'habitat participatif n'est toutefois pas la seule composante qui contribue à sa popularisation, comme nous allons pouvoir le constater dans la partie suivante plusieurs autres éléments sont à dénombrer pour expliquer entièrement la diffusion de plus en plus importante de l'habitat participatif ces dernières années.

2.2.2 Des canaux de communication toujours plus performants

Comme nous avons pu le voir déjà précédemment, les réseaux militants en grande partie écologistes sont ceux qui ont permis la réémergence de l'habitat participatif en France. Mais la diffusion du modèle d'habitat participatif a toujours été avant tout une histoire de réseau.

Que ce soit les pionniers comme les Castors dont les projets ont utilisé l'influence de syndicats d'ouvriers catholiques pour se diffuser ou, le mouvement pour l'habitat groupé autogéré qui résulte de l'implication des militants associatifs post mai 1968.

Ces différentes organisations ont abouti au modèle que nous connaissons aujourd'hui composé de plusieurs réseaux différents œuvrant pour le développement de l'habitat participatif en France. Toutefois, cette multiplicité et la création de nombreux réseaux fonctionnant en parallèle peuvent engendrer des conséquences néfastes à la diffusion des projets.

On peut par exemple recenser plusieurs acteurs du développement de l'habitat qui au final ont les mêmes objectifs c'est par exemple le cas de la coordin'action qui regroupe la plupart des associations d'habitat participatif en France, le réseau national des acteurs professionnels de l'habitat participatif (RAHP), éco habitat groupé issu du MHGA, ou encore le Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif (RNCHP) qui lui est composé comme son nom l'indique des collectivités locales.

Cette multiplicité des réseaux d'organisation à l'échelle nationale montre donc la division des rôles encore présente au sein de l'habitat participatif on retrouve d'un côté les acteurs locaux étatiques et de l'autre les créateurs de projets essayant de s'organiser, mais ayant du mal à définir un standard dans ce que doit être l'organisation nationale de l'habitat participatif. Même si la coordin'action semble ici s'imposer ces dernières années comme la référence.

Associations Locales	Associations Nationales	Acteurs privés et collectivités
En contact direct avec les habitants, elles sont impliquées dans la gestion des projets au plus près. Elles conseillent les futurs habitants dans l'organisation et la conduite à tenir pour concrétiser leur habitat participatif. Elles sont aussi en contact avec les acteurs locaux et les municipalités de leur région de chalandise pour faire la promotion de l'habitat participatif et organiser des événements relatifs à ce dernier. On peut citer par exemple l'association Regain (http://regain-hg.org/) ou encore alter-habitat (https://alterhabitat-mt.org/)	Plus éloigné du quotidien de l'habitat participatif ces associations nationales reste tout de même grandement concerné par les différents projets notamment de par les actions de lobbying menées auprès de l'état, c'est principalement grâce aux interventions de ces associations qu'a pu apparaître la loi ALUR. Elles sont également à l'origine de plusieurs manifestations nationale et européenne d'importance. On va retrouver ici principalement la coordin'action (http://www.habitatparticipatif.eu)	Arrivant plus récent de l'habitat participatif les promoteurs immobiliers ainsi que les collectivités territoriales garde un rôle distant vis-à-vis des projets tout en montrant en intérêt de plus en plus affirmé pour ces derniers depuis quelques années. Ils pourraient à l'avenir jouer un rôle bien plus important dans ce que doit être l'habitat participatif en France. On retrouve par exemple Promologis (https://www.promologis.fr/) Comme promoteur. Et les collectivités sont quant à elle réunies au sein du RNCHP (http://www.rnchp.fr/).

FIGURE 2.4 – Tableau récapitulatif des associations

En dehors de l'organisation nationale on va retrouver à différentes échelles un ensemble d'autres réseaux locaux souvent organisé à l'échelle régionale (Regain, Cohab'titude, Alter habitat, etc...). Ces différents groupes défendent généralement chacun plusieurs projets d'habitats, et organise chacun leurs propres événements régionaux pour développer l'habitat participatif. C'est par exemple le cas de Regain qui organise son festival régional de l'habitat participatif en PACA. Ces associations sont également associées aux événements nationaux et

européens, elles jouent donc un double rôle au sein de l'organisation et de la promotion de l'habitat participatif à la fois celui d'interlocuteurs locaux, mais aussi celui de promoteurs à l'échelle nationale.

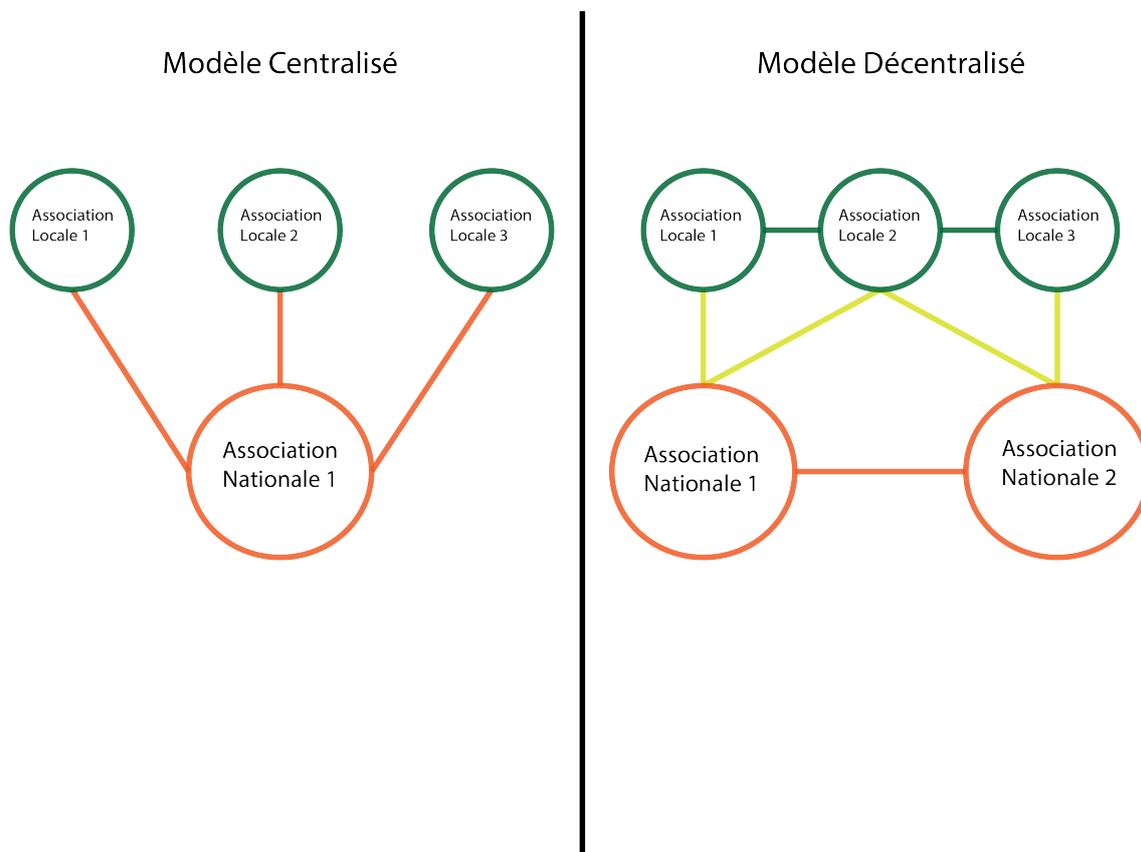


FIGURE 2.5 – Schéma de modèle centralisé et décentralisé

La gestion de l'habitat participatif repose à l'heure actuelle sur un modèle décentralisé de gestion puisque chaque association a sa propre autonomie vis-à-vis de l'organisation nationale qui a une existence propre, mais intègre tout de même les acteurs locaux. En se basant sur ce modèle d'organisation, l'habitat participatif peut donc garder son côté local proche des habitants et de leurs préoccupations, tout en pouvant se permettre d'organiser des événements d'ampleur importante.

Il faut également préciser que l'intégration au réseau qu'il soit local, ou national ne concerne pas tous les projets d'habitat participatifs puisque chacun fait le choix ou non de s'inscrire dans ces réseaux. Il faut aussi évoquer certains projets ne remplissant pas les conditions nécessaires ou n'ayant pas d'ambitions de rejoindre ces réseaux. L'organisation par les réseaux associatifs bien qu'elle soit représentative de l'état de l'habitat participatif en France ne représente donc pas la totalité du mouvement.

Un autre facteur important qui a permis à l'habitat participatif de se diffuser, est l'accès de plus en plus répandu de la population à internet. Le phénomène d'internet a permis dans un premier temps de faire connaître l'habitat participatif plus facilement, mais aussi de la faire sortir du milieu militant écologiste. En effet, avant pour être informé de ce type de projet il fallait bien souvent connaître des gens qui communiquaient via le bouche-à-oreille, et donc

plus susceptibles d'être issu des mêmes catégories socio professionnelles ou à minima de partager les mêmes convictions.

Le développement d'internet a également permis aux différents acteurs de projets qu'ils soient en France ou à l'international de communiquer entre eux, et ainsi de partager leur expérience afin de faciliter la création de ces dits projets, mais aussi de rentrer en contact afin de faciliter la création de groupes.

On peut par exemple citer ici encore une fois la coordin'ation qui tout récemment (mai 2018) a mis en place une nouvelle plateforme sur son site nommé Espace(s) Commun(s) qui offre notamment une fonctionnalité permettant de mettre en relation les groupes recherchant des membres et les éventuelles personnes intéressées pour s'investir dans des projets d'habitats participatifs.

Bien plus qu'une simple méthode de rencontre entre usagers cette plateforme se veut une nouvelle étape déterminante dans le développement du réseau d'habitat participatif en France en favorisant et en simplifiant les interactions entre toutes les parties qui composent le mouvement.

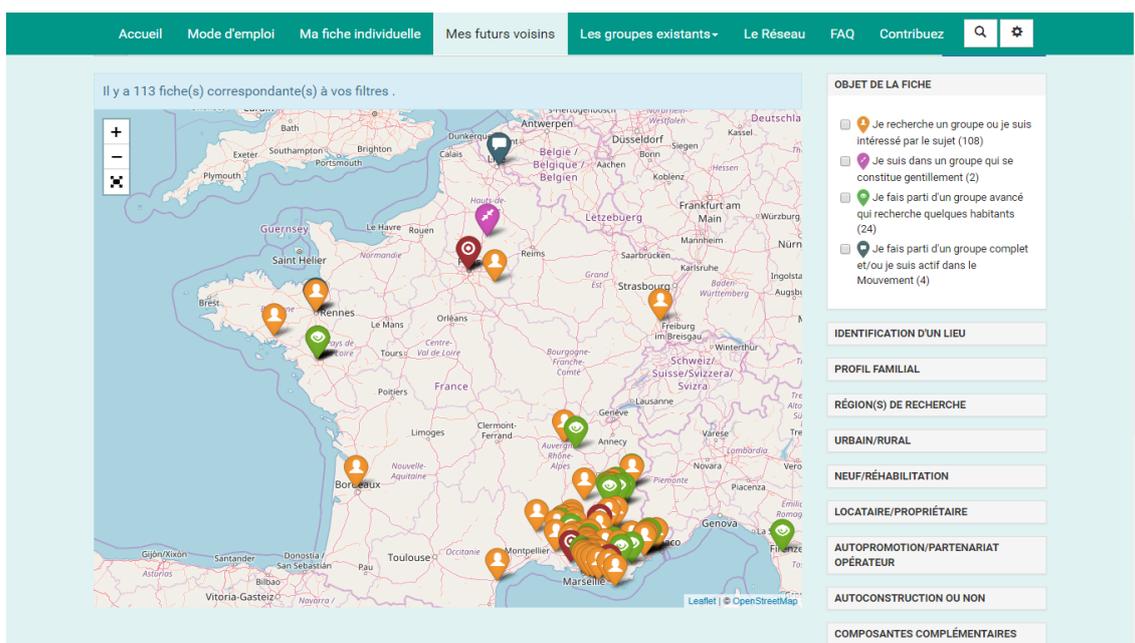


FIGURE 2.6 – Capture de l'outil de mise en contact

Source : coordin'ation.net

L'émergence de ce type de plateforme dématérialisé montre la volonté des acteurs du milieu de s'approprier l'outil internet comme moyen de développement de l'habitat participatif. De plus internet peut également être perçu comme un moyen de communiquer sortant des canaux ordinaires de l'habitat et de mettre en relation directe les habitants entre eux, comme on peut le voir sur cet exemple prit sur le site où chacun est libre de remplir une fiche le concernant avec sa situation géographique et ce qu'ils recherchent. Par ce biais la plateforme sert juste de mise en relation et non d'intermédiaire comme pourrait le faire par exemple une

agence immobilière.

Le développement des réseaux d'habitats participatifs est donc une composante importante du phénomène puisque ce mouvement est essentiellement basé sur l'interrelation que peuvent avoir les différents acteurs entre eux. Il est donc important pour qu'il se développe de s'appuyer sur des méthodes de gestion et de communications performantes. C'est à ce moment-là que selon moi internet devient un facteur prépondérant dans le développement actuel et futur de l'habitat participatif à l'échelle française. Il est important à une époque où de plus en plus d'action du quotidien se font de manière dématérialisée (payer ses impôts, faire ses courses, etc ...) et où les réseaux sociaux s'immiscent de plus en plus dans nos vies, que le mouvement de l'habitat participatif puisse avoir une bonne visibilité sur internet.

Comme nous avons donc pu le voir, l'habitat participatif ne connaît pas actuellement un modèle précis qui se reproduit un peu partout sur le territoire national, mais bien un ensemble de projets aussi différents les uns que les autres émergeant en fonction des groupes qui porte ces derniers. Toutefois, on peut commencer à voir émerger des initiatives nouvelles portées, non pas seulement par les habitants, mais par d'autres acteurs comme des promoteurs ou des bailleurs sociaux. De plus l'habitat participatif essaye de s'approprier de nouveaux moyens de mise en relations de plus en plus performants et de se mettre en avant grâce à internet ce qui fait que certaines personnes autrefois peu concernées par le mouvement, car ne faisant pas partie des milieux où l'information circulait via le bouche-à-oreille en sont aujourd'hui informés. L'habitat participatif connaît donc une amélioration dans sa diffusion et une simplification dans la réalisation de ces projets, et il ne serait pas surprenant dans les années à venir de voir un modèle d'habitat se développer dans plusieurs agglomérations françaises.

2.3 Une intégration des espaces repensant les centralités de l'habitat

La gestion de l'espace a toujours été un facteur important de l'aménagement des quartiers français, on a pu le voir précédemment par exemple avec l'exemple de la charte d'Athènes conditionnant ce que devait être un quartier durant plusieurs années. L'habitat participatif en plus de bousculer les codes de l'habitat traditionnel revoit également la façon dont on peut aménager les espaces de vie.

Afin d'explicitier mon point de vue sur les changements que ce type d'habitat apporte à la gestion de l'espace, j'ai décidé de me focaliser principalement sur deux échelles, la première sera celle du quartier que cette nouvelle forme d'habiter influence. Mais également celle de l'habitat en lui-même, car l'habitat participatif se veut une nouvelle gestion de l'espace de vie de la résidence.

2.3.1 L'habitat participatif comme vecteur de centralité dans le quartier

En effet l'habitat participatif n'est pas sans influence sur l'espace qu'il entoure, si nous avons déjà pu évoquer dans une autre partie son impact architectural ce n'est pas le seul facteur à prendre en compte dans son influence vis-à-vis de son environnement.

Il ne faut pas, pour comprendre l'impact de ce mode de logement sur son environnement uniquement se focaliser sur le quartier qui est par essence urbain, puisque beaucoup de projets d'habitat à la campagne ont également une influence énorme sur l'espace qu'ils occupent.

En milieu urbain, de nombreux habitats sont construits en zone d'aménagements concertés. Ces ZAC sont des espaces dont l'aménagement est supervisé par une collectivité publique et dont le programme est inscrit dans le PLU de la ville concernée. Ce qui montre ici l'importance de ce type d'habitat au sein d'un quartier, si même les institutions jugent positive sa présence et accorde ainsi des terrains prévus à cet effet.

Toutefois si l'habitat participatif influence le quartier c'est principalement par les équipements qu'il peut offrir pas seulement aux habitants, mais aussi à l'ensemble des gens désireux de s'y investir. On peut ainsi voir dans plusieurs projets des salles communes ou thématiques ouvrir leurs portes aux habitants du quartier, c'est par exemple le cas du projet des 4 vents à Toulouse qui prévoit une salle de musique dédiée aux répétitions et aux représentations.

Ces espaces peuvent créer une centralité dans le quartier en attirant les habitants vers eux dans des temporalités données, malgré cela l'habitat participatif reste avant tout un lieu de vie et l'objectif des habitants est rarement orienté vers ce type d'ouverture.

Mais des lieux intégrés aux résidences peuvent toutefois être une source de centralité pour une partie de la population présente sur le quartier. Si l'espace dispose par exemple d'un terrain de jeu les enfants vont y venir. Les activités proposées dans les lieux conviviaux peuvent aussi avoir leur importance sur la fréquentation des lieux, comme nous allons pouvoir le constater lors de notre étude de cas à la Résidence René Amand.

Sans donc créer spécifiquement un espace de centralité, les habitats participatifs urbains ont tout de même le mérite de créer des lieux conviviaux qui n'était pas ou peu présent avant ce qui renforce la cohésion sociale au sein du quartier.

Dans les villages c'est généralement un mode de fonctionnement différent il existe deux grands types de projets, ceux qui fonctionnent en écovillages et qui sont généralement plus centrés sur leur propre communauté et les projets d'habitats participatifs intégrés qui sont plus dans un objectif de redynamiser la vie du village.

On approche ici d'un deuxième point qui est l'influence sur l'environnement de l'habitat que les habitants apportent, par exemple dans le cadre d'un village sur le déclin comme sa pouvait être le cas pour Beaumont en Ardèche la réhabilitation de la châtaigneraie en

habitat participatif a permis d'accueillir une nouvelle catégorie de population peu présente auparavant.

Ces populations composées de jeunes couples avec enfant a permis au village notamment de permettre à des espaces menacés comme l'école ou les services de proximité de continuer à exister, dans les cas échéants une fermeture de ces lieux aurait changé l'aspect spatial du village obligeant les habitants à se rendre au bourg suivant pour trouver ce qu'ils désirent.

L'habitat participatif en plus de modifier purement l'espace permet donc d'attirer de nouveau type de population ciblée, qui ne serait pas intéressé aux premiers abords pour habiter dans les espaces concernés. C'est par le biais de ces nouvelles populations et de l'usage qu'elles vont faire de l'espace que vont s'opérer des modifications du quartier.

En effet l'habitat participatif comme nous avons pu le voir précédemment est composé en grande partie de ménages appartenant à une catégorie socio professionnelle peu défavorisés, ce qui permet donc d'apporter un certain dynamisme au quartier, et ce même dans les quartiers dits défavorisés.

Toutefois cela peut avoir pour effet contraire de gentrifier l'espace, ce phénomène de gentrification modifiant les catégories de populations habitants le quartier en marginalisant ou déplaçant les primohabitants de l'espace.



FIGURE 2.7 – Eco quartier de Bonne à Grenoble

Source : graie.org

C'est principalement ce qu'il est reproché aux éco quartiers ou il peut arriver de retrouver des projets d'habitat participatif ces derniers restant toutefois marginaux. L'habitat participatif s'intègre en effet encore peu aux éco quartier bien que ces projets restent des vitrines pour le mouvement, c'est plus par leur sensibilité écologique qu'ils peuvent appartenir à ce type de projets que par les valeurs de démocratie qu'ils véhiculent. Toutefois, le fait d'apporter l'habitat participatif dans ces quartiers permettrait justement de compléter le projet écologique en y apportant des dynamiques spatiales différentes.

L'habitat participatif bien que profitant des éco quartiers pour s'y implanter, essaye tout de même de se détacher de cette image purement écologique en se différenciant. En effet ce type d'habitat, selon ses défenseurs à plus à offrir que seulement une qualité de bâti répondant au critères des éco quartiers.

On peut par exemple imaginer dans le futur, de répartir au sein de ces projets d'habitat des espaces de plus en plus rassembleur comme des espaces de jeux pour les enfants ou des marchés basé sur le troc (livres, vêtements, etc...) ces espaces renforceraient la centralité que crée l'habitat participatif au sein d'un quartier.

Ce rôle du lieu d'habiter comme centralité permet grandement de revenir sur le modèle fonctionnel de la charte d'Athènes qui comme nous avons pu le voir sépare chaque fonction et donc espaces de vie. En effet désormais le lieu d'habitat comporte plusieurs espaces fonctionnels qui tend à se renforcer de plus en plus par les équipements que les habitants implantent dans leurs habitats.

L'habitat participatif crée donc un nouvel espace de vie et de rencontre au sein du quartier ramenant ainsi une convivialité villageoise longtemps recherché par les aménageurs, particulièrement dans les quartiers populaires, toutefois il reste encore peu implanté dans les quartiers qui en auraient le plus besoin, mais se concentre principalement dans des ZAC aménagées récemment.

On peut donc faire un constat assez positif de l'influence que peut avoir ce type de projet sur l'environnement qui est le sien, toutefois ce n'est pas l'ambition de tous les projets de s'ouvrir sur le quartier et certains de par leurs règles préfèrent conserver leurs espaces communs aux seuls habitants du lieu. Il se peut aussi que les habitants du quartier dans lequel l'habitat se trouve ne soient pas désireux de s'impliquer dans les espaces communs mit à disposition. Il se peut donc que l'habitat participatif à défaut d'avoir un impact négatif sur le quartier est en tout cas un rôle mineur dans la façon dont il va modifier les dynamiques spatiales de ce dernier, voir négatif dans le cas de la gentrification qu'il pourrait supposément apporter.

L'influence de l'habitat participatif sur le quartier est donc un thème difficile à aborder tant il est multiple et varie selon les contexte d'implantation et les différents types de projets. C'est pour cela que dans un second temps nous allons essayer de comprendre comment l'espace de l'habitat participatif se comporte au sein de sa propre entité.

2.3.2 Une intégration des espaces mutualisés au sein de l'habitat

En effet si comme nous avons pu le constater lors de la partie précédente, l'habitat participatif influe sur l'organisation spatiale au sein du quartier, il a également bouleversé les codes en ce qui concerne la gestion de l'espace au sein de l'habitat. L'habitat participatif est en effet revenu sur beaucoup d'éléments imposés par l'habitat collectif traditionnel en modernisant et en ouvrant son approche de l'espace résidentiel.

Il est selon moi dans un premier temps primordial de bien différencier les deux espaces de l'habitat participatif qui sont, l'espace privatif (Logement et parcelle) et l'espace collectif qui lui est utilisable par tous les habitants voire même les gens du quartier. Il est important de bien différencier ces deux espaces, car ils rentrent en opposition tout en étant complémentaires dans l'organisation spatiale des résidences et dans la perception que les habitants en ont.

En effet ces deux espaces vont être amenés à évoluer dans leurs rapports en fonction du type de projet, par exemple certains projets militants vont davantage prioriser les espaces collectifs, car leur philosophie et leurs modes de vie ont une portée collectiviste là ou d'autres groupes ayant une vision plus utilitariste de l'habitat vont consacrer une plus grande surface aux logements.

Lors des entretiens que j'ai pu organiser ou au cours de mes lectures, j'ai également pu relever que pour les habitants d'habitats participatifs, la notion d'intimité était toutefois très importante et qu'habiter dans ce type d'habitat ne signifiait en aucun cas vivre tous ensemble, il est important que chacun puisse avoir sa vie de famille. On va donc dans un premier temps s'intéresser à ces espaces privatifs, car dans l'habitat participatif l'implication dans la conception du logement de chacun est primordiale.

En effet pour les groupes d'habitants si l'implication de chacun dans la création des logements est suffisante cela renforce la cohésion au sein du groupe et le sentiment de satisfaction vis-à-vis de son habitat.

Il va donc s'en suivre généralement un long processus de réflexion commune pour que chaque logement soit personnalisé en fonction des besoins et des convenances de chacun. Une famille aura généralement besoin de plus d'espace et de chambres supplémentaires, et une personne âgée quant à elle aura besoin d'un logement équipé en fonction de sa mobilité. Il va également falloir, lors de ce processus organiser chaque logement au sein de l'espace de la résidence pour faire une sorte que tout rentre et que chacun ait l'exposition qu'il désire. C'est ce que l'on peut voir pour le projet Mas Cobado sur l'illustration suivante (**Figure 2.8**).

Ce processus peut donc être coûteux en temps et créer des tensions au sein des groupes, il permet toutefois au projet d'habitat participatif de se différencier des logements en résidence traditionnelle, qui suivent bien souvent un ou plusieurs modèles uniques. Ici chaque logement va être unique ce qui apporte donc une complexité architecturale dans l'organisation de ces différents espaces.

Comme nous avons pu le voir, contrairement aux croyances le logement reste donc à l'instar d'un habitat traditionnel un espace d'intimité préservé, et l'habitat participatif offre donc à chacun l'opportunité de concevoir, personnaliser, voire réaliser son espace de vie. Toutefois pour que l'habitat participatif soit complet il faut aussi compter sur les espaces de vie collectifs, nous avons déjà pu aborder lors de parties précédentes les salles communes, mais la conception et les enjeux de ces espaces dépassent le cadre de lieux qui sont uniquement des endroits de rencontre.

Tout d'abord il faut préciser que les espaces communs dans l'habitat participatif sont définis en fonction du projet on voit donc ces espaces varier avec plus ou moins d'originalité, même si on retrouve dans quasi tous les projets certains lieux comme une salle commune qui semblent être le minimum syndical à l'établissement d'un habitat participatif.



FIGURE 2.8 – Schéma de travail du projet Mas Cobado

Source : promologis.fr

Des espaces partagés à l'échelle de l'îlot

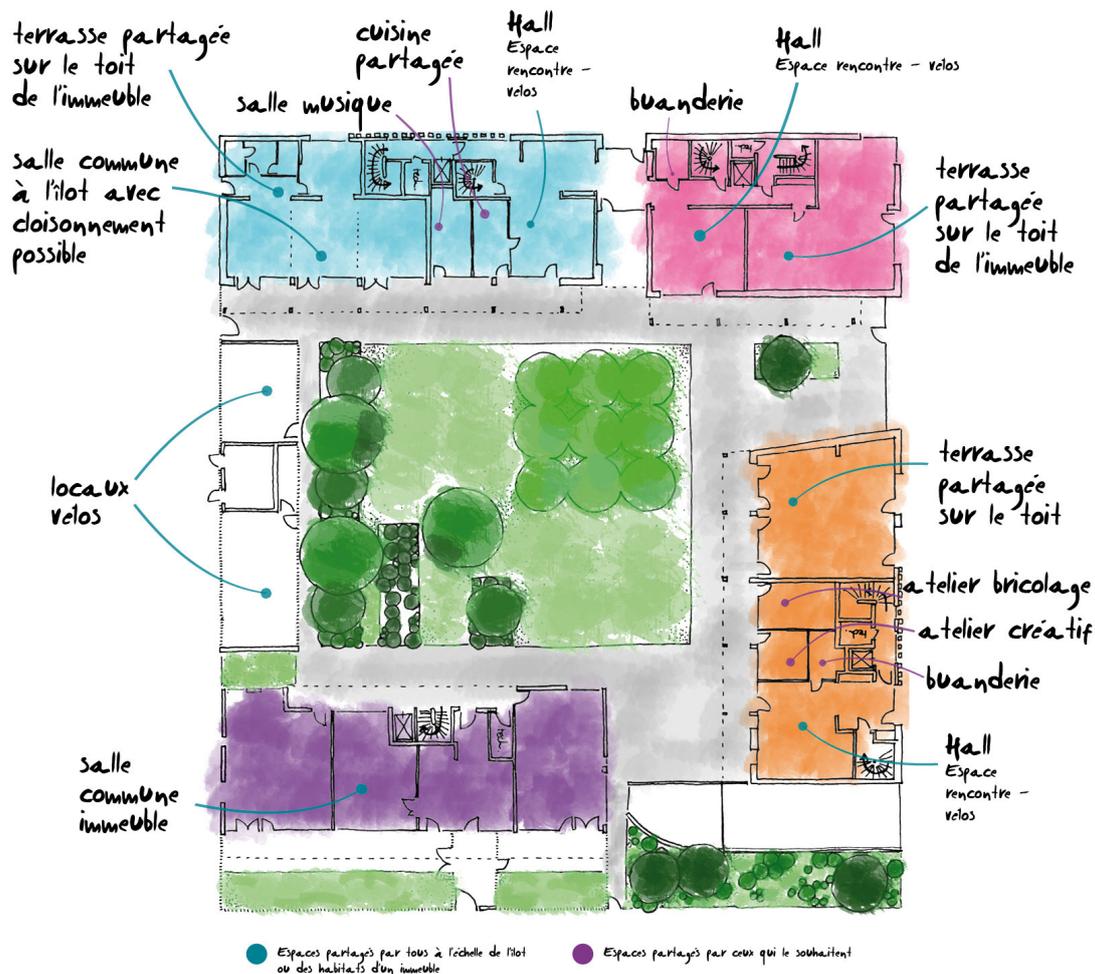


FIGURE 2.9 – Plan simplifié du Projet des 4 vents à Toulouse

Source : faire-ville.fr

Afin d'illustrer mon propos je vais m'appuyer sur le projet des 4 vents à Toulouse (**Figure 2.9**), qui est un projet composé de 4 bâtiments d'habitat collectif dans l'écoquartier de la cartouchière. Ce projet est intéressant dans les choix qu'il fait en termes d'aménagement de ces espaces communs, car il exploite au maximum la surface des 4 bâtiments qui compose "l'îlot". En proposant par exemple un aménagement de terrasse sur les toits plutôt que de laisser cet espace vide. On peut aussi remarquer deux types d'espace communs, ceux qui sont a priori réservés aux habitants d'un bâtiment comme les terrasses partagées présentes sur le toit de chaque immeuble ou le hall commun, et d'autre réservé eux à tout l'îlot comme la salle de musique ou la salle commune. On peut voir dans cette volonté d'aménagement de créer à la fois du lien social entre les habitants d'un même bâtiment, mais aussi au sein de "l'îlot".

Cela permet également de revenir sur la notion d'intimité précédemment abordée, en habitat participatif il est également important que par les espaces communs les habitants

puissent étendre leur intimité (E.Ruiz). C'est-à-dire s'approprier cet espace comme étant une partie de leur habitat et non pas seulement un lieu "public" comme un autre.

Toutefois cela peut également être à double tranchant, il ne faut pas non plus que les espaces communs troublent l'intimité privative avec par exemple une salle commune trop près des logements et dont les activités peuvent générer une nuisance sonore.

La question des temporalités est également importante dans la gestion et la conception de ces espaces communs, ils ne vont pas être occupés de la même façon et consacrés aux mêmes activités en fonction de l'heure de la journée. Cela peut amener à élaborer des plannings afin que tout le monde puisse avoir son moment et ainsi ne pas créer de conflit dans l'occupation des espaces. La prise en compte du temps dans la gestion des espaces communs est également importante sur le temps long, les habitants et les envies de chacun étant amenés à évoluer au fil du temps, un espace réservé aux enfants qui sont amenés à grandir pourra par exemple être réaménagé une fois ceux-ci adultes.

Les espaces communs peuvent donc créer du lien social au sein de l'habitat s'ils sont bien pensés et organisés, mais ces derniers ont aussi une fonction utilitaire c'est par exemple le cas pour les buanderies qui, mise en commun permette à tous de faire des économies d'énergie et donc financière. Mais aussi les lieux dédiés au rangement qui peuvent permettre de gagner de l'espace dans les logements.

La gestion de l'espace qu'il soit privé ou communs est donc une part importante de la conception de l'habitat participatif et elle permet aux habitants de s'approprier leur habitat, contrairement aux projets traditionnels où ils ne sont que rarement consultés et qui ont une approche bien plus fonctionnaliste des espaces de l'habitat.

Nous avons pu voir tout le long de cette partie comment l'habitat participatif tente de s'intégrer sur le territoire national métropolitain. Il est pour l'instant donc difficile de parler d'un modèle d'habitat participatif reproductible toutefois cela semble de plus en plus se profiler grâce aux acteurs privés s'impliquant de plus en plus dans des projets de ces types, et ce malgré la méfiance de certains acteurs de l'habitat participatif. Ce modèle d'habitat bien que se développant de mieux en mieux et présentant de nombreux avantages dans la façon dont il va aborder l'espace et s'intégrer dans son environnement, semble encore difficile d'accès pour certaines catégories de la population. Malgré que que la tendance commence s'inverser de par l'amélioration de la promotion de l'habitat participatif et l'implication de bailleurs notamment HLM.

Si l'habitat participatif ne semble pas être aujourd'hui l'unique solution à toutes les problématiques de logement actuelle, il contribue toutefois à en résoudre certaines et sa présence à l'échelle nationale n'a jamais été aussi importante que ces dernières années avec de nouveaux projets qui se créent chaque jour. Et bien que certains échouent en route beaucoup se concrétisent.

Chapitre 3

Etude du phénomène au travers d'exemples

Dans le cadre de cette dernière partie, j'ai choisi de présenter deux exemples de terrains proches que j'ai pu étudier dans le cadre de mon travail de recherche. En choisissant ces deux terrains radicalement différents, j'aimerais montrer comment les théories et concepts abordés dans les parties précédentes s'appliquent à des cas concrets.

3.1 La résidence René Amand à Poitiers

Pour ce premier exemple de terrain j'ai choisi la Résidence René Amand se situant à Poitiers, cette résidence bien que n'étant pas de l'habitat participatif à proprement parler selon la définition de la coordin'action, propose toutefois des éléments intéressants de réflexions sur les actions participatives qui peuvent être entreprise au sein d'une résidence HLM.

Afin de parfaire mes connaissances sur le fonctionnement et l'évolution de cette résidence je me suis rendu sur place à plusieurs reprises et ai organisé un entretien collectif avec les personnes résidentes ou non fréquentant la salle commune de la résidence. C'est donc l'opinion seulement d'un petit échantillon de personne que j'ai pu recueillir, et pour ce faire je me suis appuyé sur une grille d'entretien établi au préalable (Annexe 1).

3.1.1 Une réhabilitation au sein d'un quartier populaire

Avant de parler de la résidence en elle-même, je pense qu'il me faut faire un bref historique du quartier, en effet cette résidence se situe dans le quartier des 3 cités de Poitiers. Ce quartier situé en périphérie sud de la ville s'inscrit dans ces quartiers de grand ensemble d'habitats construits durant les années 1950. Comme son nom l'indique, il se constitue des cités Saint-Cyprien, Clos Gauthier et les Sables qui ensemble forment le quartier.

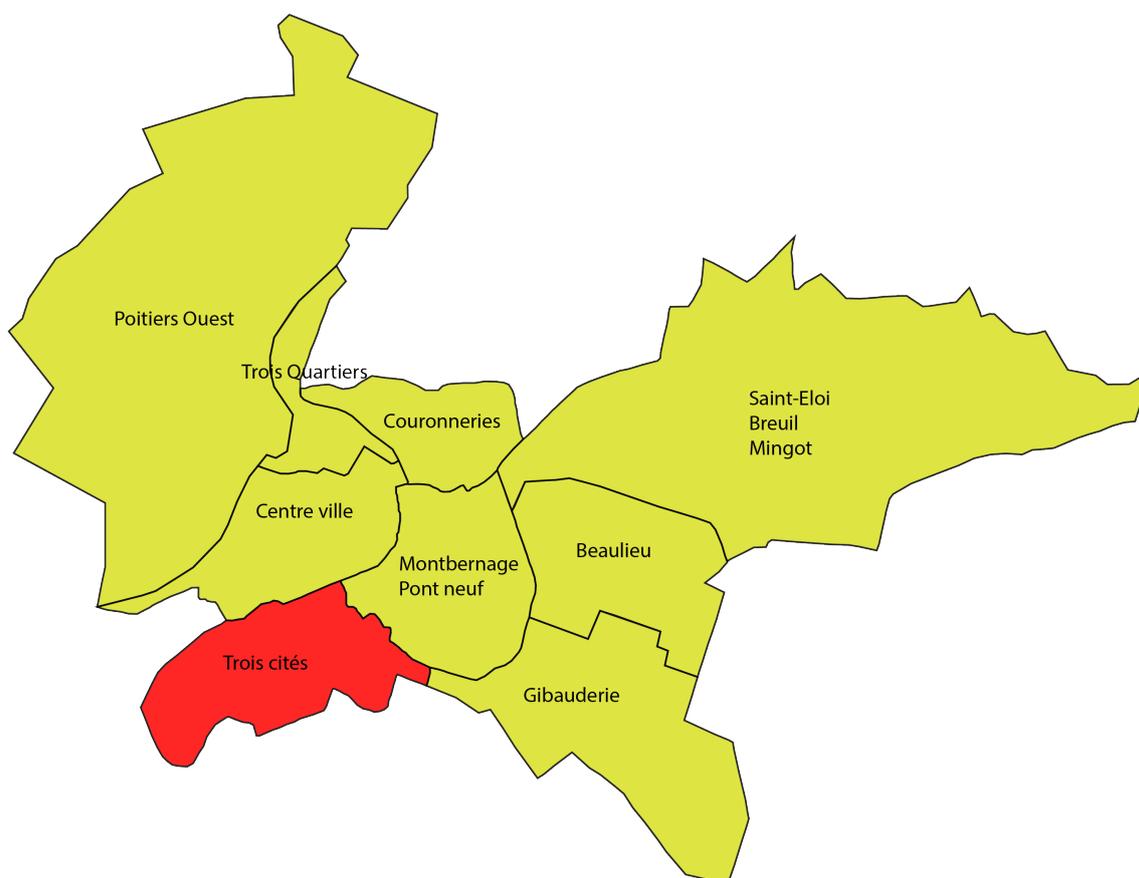


FIGURE 3.1 – Cartes des Iris de Poitiers

Source : Clément Zitouni

C'est donc un quartier d'essence populaire essentiellement composé de logements HLM bien que l'on retrouve quelques habitats de type pavillonnaire. Le quartier traîne historiquement une mauvaise réputation auprès de la population poitevine, et bien que des efforts en termes de réhabilitation du bâti et sécuritaire aient été fait ces dernières années il est encore considéré par l'INSEE comme un quartier défavorisé de par son taux de chômage des jeunes élevé (28%) ou encore de par le fait que 55% de la population touchent des prestations sociales.

Intitulés	Chiffres
Taux de chômage des 15-24 ans à Poitiers	21,5%
Taux de chômage des 15-24 aux 3 cités	28%
Foyers non imposables	50%
Part de prestation sociale	55%

FIGURE 3.2 – Quelques statistiques sur le quartier des 3 cités

Source : INSEE

Toutefois deux espaces semblent en opposition vis-à-vis de ce constat et ce sont les Cours et Grand'Maison où l'habitat est à dominante pavillonnaire et les ménages possèdent

des revenus plus élevés. Ces deux espaces se situant en périphérie du quartier cela crée un fossé dans les relations centre périphérie les deux espaces vivant en vase clos et communiquant au final assez peu.

Le quartier est donc composé au centre d'un noyau populaire composé d'habitats collectifs HLM et de petit commerce de proximité et d'une périphérie de logements pavillonnaires plus aisés qui au final ne fréquente que peu les services et commerces internes au quartier préférant utiliser les équipements externes proches comme le Leclerc.

Malgré cela des initiatives se voulant rassembleuses essaient d'être mises en place par le centre socio culturel des 3 cités comme des carnivals ou fête de quartier. De plus le découpage de la carte scolaire favorise également les interactions entre ces deux espaces de par les établissements communs pour les enfants.

Le quartier des 3 cités dans lequel est implantée la résidence René Amand est donc un quartier essentiellement populaire où les conditions de vie semblent être moins favorables que dans d'autres secteurs de Poitiers, toutefois ses dernières n'ont eu de cesse de s'améliorer ces dernières années.

Vis-à-vis du reste du quartier, la Résidence René Amand est implantée en périphérie Est dans la cité Saint-Cyprien à proximité du secteur de Grand'Maison sans toutefois en faire partie. Cette résidence est une barre historique du quartier présente depuis les années 1950 et étant avant sa rénovation dans un état assez vétuste. La résidence proposant des logements HLM les habitants sont donc essentiellement de condition modeste avec par exemple de petits retraités ou des ouvriers. La résidence comprend à l'heure actuelle 189 logements (contre 198 auparavant) répartis sur 10 étages dont un tiers sont réservés aux seniors.



FIGURE 3.3 – Résidence René Amand avant la réhabilitation

Source : La Nouvelle République

C'est dans ce contexte que en 2015 SIPEA habitat (devenu EKIDOM) à entreprit une réhabilitation de la résidence René Amand, il n'a toutefois pas été question d'une simple réhabilitation puisque le bailleur s'appuyant sur une méthode d'analyse appelée I2HS (Innovation, Habitat, Habitant, Senior) va revoir complètement le mode de fonctionnement de la résidence afin de renforcer l'intégration des seniors. Les appartements vont donc être revu agrandi voire équipés pour recevoir les seniors, ce sont également ajouté à la résidence une extension sur la façade sud avec 16 nouveaux logements non seniors, ainsi que deux nouveaux espaces. Parmi ces deux espaces, on va retrouver le centre de santé des 3 cités qui permet d'offrir des prestations de santé de proximité et une salle conviviale permettant aux habitants d'organiser divers évènements. En plus de cela les accès ont également été revus notamment, l'organisation des couloirs afin de gagner en espace, mais aussi par l'ajout d'ascenseur pour permettre aux seniors à mobilité réduite de pouvoir se déplacer avec plus de facilité.

En plus d'une réhabilitation du bâtiment et de l'implantation de nouveaux espaces, un travail a également été fait en partenariat avec le centre socioculturel des 3 cités afin de mieux cerner les besoins des habitants de la résidence, mais aussi de gérer la salle conviviale au quotidien en encadrant les activités proposées ou en servant des médiateurs aux potentiels conflits d'usages.

Toutefois les travaux de réhabilitations et de modernisations de la résidence se sont avéré assez imposants ainsi, lors de l'entretien que j'ai pu effectuer il est ressorti que ce fût difficile pour de nombreux habitants durant cette période. Certains des habitants ont même décidé de partir face aux conditions de vie pendant les travaux, toutefois aujourd'hui parmi les gens que j'ai pu interroger tout le monde semble s'accorder sur le fait que la réhabilitation a eu un impact positif sur les conditions d'habitat.



FIGURE 3.4 – Centre de santé des trois cités

Source : doctolib.fr



FIGURE 3.5 – Résidence René Amand pendant les travaux

Source : ruereneamand.blogspot.com

Il faut aussi préciser que les anciens locataires seniors ne sont pas forcément occupant d'un logement senior et que tous les logements seniors ne sont pas occupés par des seniors pour plusieurs raisons, comme une situation de handicap ou la récupération du logement après le départ d'un parent.

Comme nous avons pu le voir la résidence René Amand ne s'inscrit donc pas pleinement comme un habitat participatif, malgré cela elle dispose d'atouts intéressants de par son approche des problématiques du vieillissement et de la vie en collectivité qui rendent son étude intéressante dans le cadre de mon travail de recherche.

3.1.2 L'enjeu du vieillissement dans l'intégration de l'habitat collectif

Comme cela a été évoqué lors de la partie précédente, la Résidence est une résidence intergénérationnelle ou, environ un tiers des logements sont occupés par des seniors de 65 ans et plus, ce qui amène donc à penser des aménagements particuliers pour satisfaire ces habitants.

C'est pour cela que dès 2009 le bailleur SIPEA a commencé à réfléchir à un moyen de préparer le "papy-boom" qui survient actuellement au sein de leurs résidences. Pour ce faire ils se sont concentrés sur la problématique suivante : **"Comment anticiper et adapter, selon les besoins de chaque étape du vieillir, la localisation et l'aménagement des logements seniors?"**. De cette problématique a surgi un ensemble de questions relatives aux enjeux du vieillissement au sein de l'habitat notamment sur l'autonomie des seniors et l'accès aux services.

SIPEA a donc retenu 4 questions selon lui majeures pour résoudre cette problématique qui sont les suivantes :

1. Comment repositionner les seniors comme acteurs majeurs de la vie sociale et de la citoyenneté ?

2. Comment optimiser et coordonner les services fournis par les commerçants, les aides naturelles, et les aides professionnelles aux seniors ?

3. Comment anticiper et adapter, selon les besoins de chaque étape du vieillir, la localisation et l'aménagement du logement occupé ?

4. Comment inclure l'intégration des seniors dans chaque aménagement de l'espace public ?

C'est sur cette base que part donc la réflexion de ce qui va par la suite devenir la méthode I2HS (innovation habitant et habitat senior) développée par SIPEA, cette démarche ne s'adresse donc pas seulement aux habitants, mais aussi à toutes les personnes intéressées par les questions du **"bien vieillir dans la cité"**, c'est-à-dire les habitants, mais aussi les acteurs associatifs ou professionnels.

Le projet de résidence intergénérationnelle se positionne donc comme une réponse aux vieillissements des populations urbaines et plus particulièrement, des personnes nées pendant le baby-boom qui commencent aujourd'hui à atteindre l'âge de la retraite. De plus il a été prouvé que pour 8 Français sur 10 la solution préférée lors de la vieillesse était de rester à domicile (M.Boulmier) et les logements du parc de SIPEA étant composé à 24% de seniors (65 ans et plus) il est donc un enjeu prioritaire pour le bailleur d'adapter son parc immobilier à cette population.

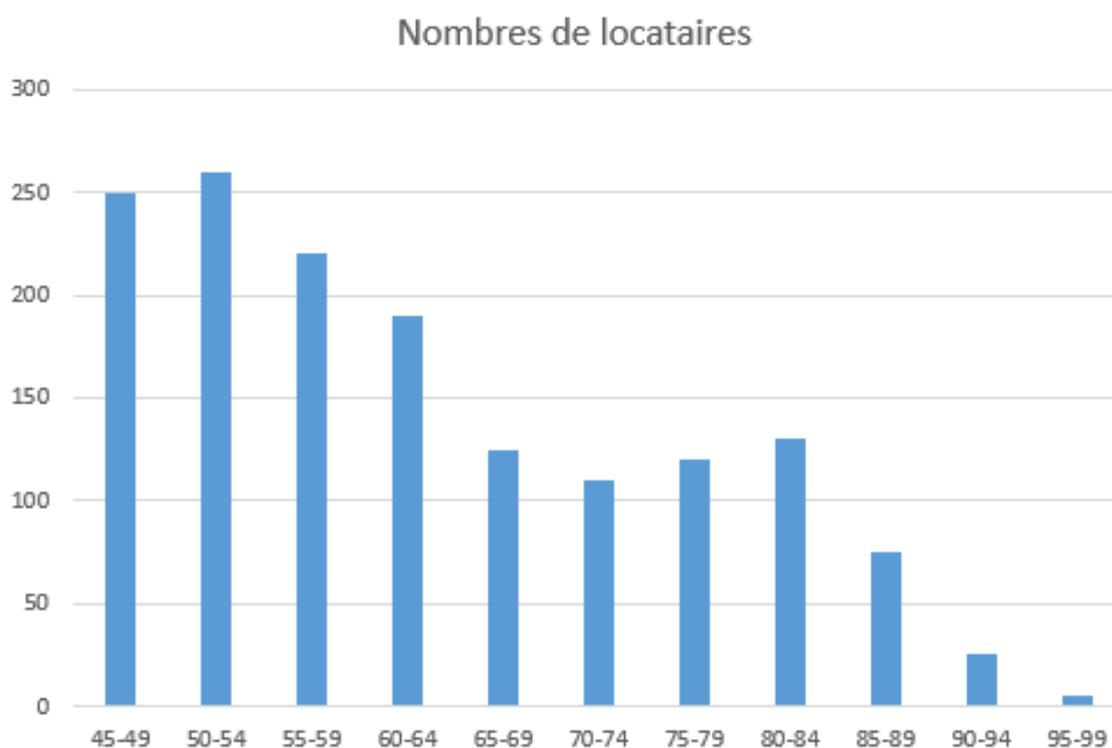


FIGURE 3.6 – Locataires de logements Sipea par âge en 2014

Source : SIPEA habitat

La démarche I2HS se concentre donc en priorité sur les conditions de vie des habitants en essayant au maximum d'intégrer les populations au quartier, mais aussi d'adapter les équipements en fonctions des besoins. Il est important que l'habitant en plus d'avoir un logement adapté à ses besoins soit aussi, notamment pour les seniors à proximité de services et de commodités comme les commerces de proximité ou les espaces de santé.

Elle va pour se faire se concentrer sur plusieurs échelle allant du quartier à l'habitat, et donc se baser sur une analyse multiscalaire de ces problématiques.

Afin de simplifier la compréhension de sa réflexion SIPEA a mis à disposition un schéma récapitulatif des tenants et les aboutissants de ce qu'ils ont essayé de faire avec cette méthode.

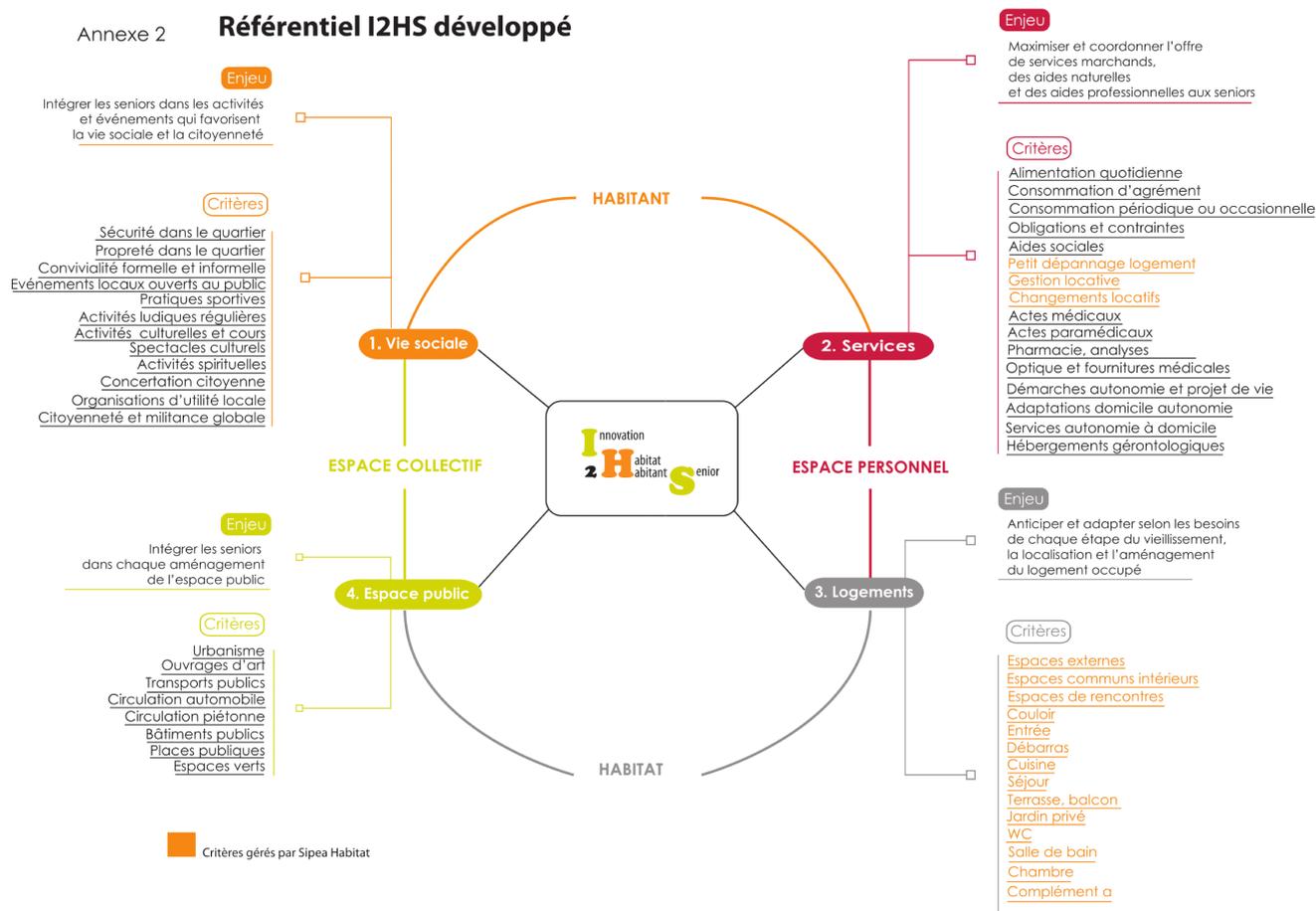


FIGURE 3.7 – Schéma de compréhension de la méthode I2HS

Source : SIPEA habitat

Le référentiel I2HS va donc se baser sur 4 grands éléments qui sont, la vie sociale, les services, l'espace public et le logement. On peut également voir sur ce schéma que comme pour les espaces de l'habitat participatif, SIPEA fait ici la séparation entre ce qui tient de l'espace personnel et l'espace collectif.

On peut également voir au travers de ce schéma ce qu'ambitionne une démarche comme I2HS en se positionnant sur des logements adaptés aux besoins de la vieillesse, mais aussi, des services, par exemple le centre de santé directement intégré dans la résidence, ou encore l'aspect vie sociale également présent par le biais de la salle collective.

Chacun des critères présents dans le schéma est donc un critère d'analyse territoriale qui va permettre au bailleur de savoir si l'espace est propice à l'accueil des habitants seniors et au cas contraire ce qu'il faudrait prévoir comme aménagements pour satisfaire les exigences de la démarche I2HS.

Cette méthode reste toutefois basée sur un cadre théorique sa mise en place dans la réalité s'avère compliquée. Mais les initiatives comme la résidence René Amand permettent de passer une nouvelle étape dans la façon dont les populations seniors habitent dans les quartiers

populaires.

La réhabilitation de la résidence a donc été envisagée en concertation avec certains habitants qui sont présents de longue date dans leurs logements puisque les plus anciens sont là depuis la création de cette dernière. Toutefois lors de mon entretien j'ai pu constater que depuis la rénovation beaucoup de nouvelles personnes sont arrivées particulièrement dans les logements seniors, et que les seniors présents avant n'occupent pas forcément ces logements puisqu'ils ont gardé leur ancien appartement.

Selon les habitants de la résidence avec lesquels j'ai pu m'entretenir qui sont pour la plupart des seniors, les rénovations ont été quelque chose de positif même parmi les nouveaux arrivants surpris de trouver un logement à l'aspect neuf et avec toutes les commodités nécessaires pour un loyer relativement abordable et compte tenu de la réputation du quartier. Le premier apport, le plus flagrant selon les retours était la présence d'ascenseurs fonctionnels et de couloirs permettant la mobilité même en fauteuil roulant, ce qui ne va pas forcément de soi dans les immeubles HLM.

Aujourd'hui la résidence a regagné une nouvelle visibilité auprès des seniors qui désormais font le choix de venir y habiter notamment pour ses équipements dédiés et ses loyers abordables. Là ou naguère, la perception de cette barre d'immeuble était vue comme un espace plutôt vétuste avec des appartements petits et ou on habitait plus par nécessité que par choix.

L'aspect intergénérationnel de la résidence est quant à lui encore difficile à mettre en place pour plusieurs facteurs selon moi. Premièrement les disponibilités de chacun, les personnes plus jeunes travaillant généralement la journée ne peuvent pas se permettre de fréquenter la salle et préfère passer leur temps libre avec leur proche. Secondement, il existe une forme de communautarisme au sein de la résidence certaine personne favorisant un « entre-soi » au domicile plutôt que de fréquenter les espaces collectifs prévus à cet effet.

Il faut aussi penser que les habitants de différentes générations n'ont pas spécialement envie non plus des mêmes activités au même moment par exemple si les seniors vont être intéressé par la venue d'un groupe de musique ça ne sera pas forcément le cas pour les plus jeunes. De plus, les seniors n'ont pas forcément envie d'avoir de jeunes enfants pleins d'énergie au moment où ils viennent boire le café. La mixité intergénérationnelle est donc importante, mais ne doit pas être recherchée à tout prix selon moi.

De plus, il existe aussi une forme de solidarité intergénérationnelle qui se fait entre les jeunes seniors et les plus âgés, on ne vit pas pareil à 65 ans que quand on en a 85. Malgré cela ces jeunes seniors disposent tout de même de temps libre et d'une volonté pour certains de s'impliquer dans les projets de la résidence, mais aussi dans l'aide apporté aux habitants dont la mobilité est la plus compliquée par exemple lorsque les ascenseurs tombent en panne.

De par les retours que j'ai eus, la salle collective est donc un élément perçu comme largement positif par les seniors de la résidence et même du quartier puisqu'elle est ouverte

à tous. De plus elle permet également aux personnes la fréquentant de s'impliquer dans le choix des activités et de la gestion d'un budget de 1000€ annuels réservé à son fonctionnement.

En plus de permettre aux habitants du quartier de se retrouver, la salle permet aussi aux personnes seniors isolées de rompre la solitude puisque la salle est ouverte tous les jours et que des évènements y sont même organisés pour les soirs de Noël ou du jour de l'an par exemple, dates auxquelles on n'a généralement pas envie d'être seul.

Si des reproches peuvent être fait au fonctionnement de la salle, c'est dans la difficulté d'impliquer plus d'habitants au processus, cela s'explique principalement par le fait que se rendre dans la salle reste encore une étape à franchir pour certains et que c'est d'autant plus difficile pour les personnes étrangères présentes dans la résidence qui ont des difficultés à parler la langue française. Il existe toutefois une solidarité entre les habitants qui informe les nouveaux arrivants et ceux ne sachant pas lire le français de l'existence de la salle et des activités qui s'y trouvent.

On peut donc dire que l'intégration des seniors bien que n'étant pas encore parfait c'est tout de même grandement amélioré par rapport à ce qu'elle était avant la réhabilitation. La méthode I2HS semble avoir porté ses fruits et les seniors trouvent désormais de nombreuses commodités à proximité comme la salle leur permettant de se retrouver, mais aussi le centre de santé ouvert pour toute consultation de plus la résidence reste idéalement situé vis-à-vis des commerces et des transports en commun.

L'aspect intergénérationnel reste quant à lui un sujet encore difficile à mettre en place au sein de la résidence même si comme on a pu le voir il existe aussi entre le groupe des seniors eux-mêmes. On pourrait toutefois imaginer dans le futur un aspect d'entraide intergénérationnelle plus basé sur les services ou par exemple les seniors pourraient proposer de l'aide aux jeunes avec de la cuisine ou de la couture en échange de bricolage ou d'aide pour les commissions.

Il semble également que les relations avec EKIDOM (Anciennement SIPEA) bien qu'elles peuvent s'avérer compliquées semblent exister puisqu'un dialogue avec les habitants est mené et les propositions que ces derniers font aboutissent. C'est grâce à cela que par exemple de nouveaux stores vont être installés sur les appartements afin de mieux prévenir les chaleurs estivales.

EKIDOM dans la réalisation de son projet semble donc bien avoir perçu les besoins des populations seniors et bien que des améliorations puissent toujours être apportées il semble tout de même que les conditions de vie des seniors se soient largement améliorées depuis la réhabilitation.

3.1.3 L'habitat comme vecteur de lien au social au sein d'un quartier d'habitat collectif ancien

En effet, nous avons déjà pu aborder le thème de la centralité dans l'habitat participatif lors de la partie précédente et grâce à la résidence René Amand je vais pouvoir illustrer ce thème avec un cas concret.

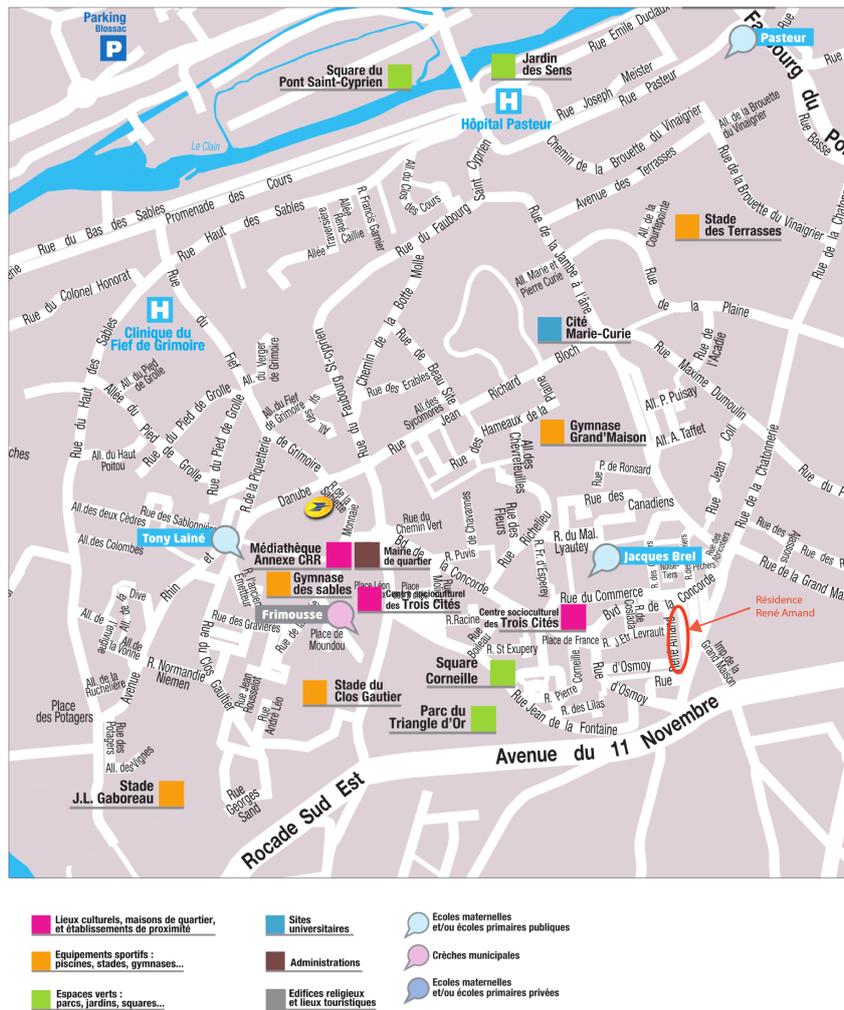


FIGURE 3.8 – Plan du quartier des 3 cités

Source : poitiers.fr

Afin de mieux comprendre les nouvelles dynamiques spatiales que la résidence apporte au sein du quartier des 3 cités je vais ici m'appuyer sur un plan réalisé par la ville de Poitiers.

Sur ce plan on peut voir que le quartier dispose déjà de nombreux espaces de loisirs et de services principalement localisés autour de la place Léon de Bruxelles situé au centre du quartier qui crée déjà un espace centralisé de rencontre et d'échange.

On peut également citer la place de France qui est très largement fréquentée par les habitants disposant de plusieurs commerces et du centre socioculturel des 3 cités. Le nord du quartier quant à lui reste peu fréquenté et est surtout composé d'habitation et représente moins un espace d'échange.

Comme j'ai pu le dire dans la partie précédente ce n'est pas tant l'habitat qui représente un espace centralisant, mais plutôt les lieux que ce dernier propose, dans le cas qui nous intéresse la salle commune et le centre de santé qui sont directement intégrés dans le bâti.

On peut également constater que la résidence se situant dans la partie orientale du quartier profite d'un espace à la fois de la proximité de la place de France, tout en restant assez excentrée des autres activités du quartier.

De plus la résidence ne proposant pas d'espace commercial dans son bâti le rôle des espaces communs va donc être essentiellement social. Le centre de santé va donc jouer un grand rôle dans la visibilité qu'il va donner à la résidence dans le quartier.

En effet bien que les débuts de ces derniers étaient balbutiants avec quelques 50 visites par mois il compte désormais plus de 1000 consultations chaque mois étant ainsi devenu une institution importante pour tous les habitants du quartier qui, plutôt que de devoir aller consulter vers des espaces extérieurs peuvent à tout moment disposer de cet espace.

Le centre de santé est donc devenu un haut lieu de vie dans les 3 cités et sa fréquentation ne fait qu'augmenter de mois en mois et bien qu'ils ne fassent pas directement partie de l'habitat il est tout de même inclus dans le projet de réhabilitation de la résidence René Amand.

Le second espace créant des dynamiques spatiales est donc la salle collective, en effet cette salle offre un lieu de rencontre privilégié aux habitants du quartier pour plusieurs raisons. Tout d'abord elle est ouverte tous les jours de la semaine, ensuite elle propose des activités adaptées et enfin elle est ouverte à tous les habitants du quartier.

Toutefois la fréquentation de la salle collective comparée au centre de santé est encore faible puisque moins de cinquante personnes la visitent régulièrement. Malgré cela la salle joue un rôle déterminant dans la création de lien social au sein du quartier. Cela comme nous avons pu déjà l'établir particulièrement auprès des seniors premiers occupants de la salle et cela pour plusieurs raisons déjà citées.

À l'heure actuelle la salle collective reste encore trop peu fréquentée par l'ensemble du quartier pour parler réellement d'une nouvelle centralité au sein du quartier qui serait apporté

par cette salle. Toutefois elle a le mérite de créer un nouvel espace pour les seniors de tout le quartier ce qui devient un lieu important du quartier pour au moins une catégorie de la population.

On peut tout de même espérer que dans le futur la fréquentation de la salle prenne de l'importance c'est en tout cas la tendance qui semble s'en dégager, avec de plus en plus d'activités proposées. La résidence René Amand au sein du quartier des 3 cités joue donc un double rôle, celui d'un habitat innovant capable d'accueillir des habitants seniors dans des logements adaptés. Mais aussi une offre de service créant de nouvelles dynamiques d'attraction vers le bâtiment avec le centre de santé et la salle collective.

Ces deux espaces ne représentent toutefois pas le même niveau de fréquentation ni le même attachement à la résidence. En effet le centre de santé est au final juste un espace dans le bâti de la résidence, mais les habitants ne sont pas impliqués dans sa gestion contrairement à la salle collective.

L'aspect participatif de cette résidence ne crée donc pas en soit de nouvelles centralités au sein du quartier, mais à tout de même le mérite d'avoir redonné une nouvelle visibilité de la résidence auprès des habitants du quartier, particulièrement des seniors de par la salle collective. Si on compare toutefois la visibilité actuelle de la résidence au sein du quartier et même de la ville à ce qu'elle était avant sa réhabilitation il y a quand même un fort changement dans la perception que les gens en ont.

La résidence René Amand bien que n'étant pas de l'habitat participatif à proprement parler puisque les habitants sont beaucoup moins impliqués dans la conception et la gestion du bâti que dans un projet classique à, comme nous avons pu le voir tout au long de cette partie tout de même le mérite de proposer de nouvelles formes de participations intéressantes dans cet habitat collectif de quartier d'habitat populaire.

La résidence en opérant sa réhabilitation a donc apporté de nouvelles dynamiques rendant l'espace bâti plus attirant et attractif notamment pour les seniors qui peuvent trouver des habitats confortables pour un loyer modéré tout en pouvant s'impliquer dans les projets collectifs apportés par la salle commune, permettant ainsi de créer du lien social.

Le projet n'est toutefois pas exempt de défaut dans sa réalisation avec les travaux qui ont pu créer une gêne pour les habitants voir des départs pour certains ou encore par certains équipements manquants dans les habitations. Toutefois le bailleur semble être à l'écoute des préoccupations des habitants et tente de régler ses soucis.

Le projet de réhabilitation est donc un exemple intéressant de ce qui peut être fait dans le cadre de l'habitat participatif porté par un bailleur social en légère concertation avec les habitants et à défaut de créer de nouvelles centralités au sein du quartier cette réhabilitation a eu le mérite de donner un aspect plus positif dans la vision que les gens pouvaient avoir de cette barre d'habitat collectif des années 1950.

3.2 Le Projet Sol 6 à La Rochelle

Afin de compléter l'exemple que nous avons pu aborder précédemment par le biais de la résidence René Amand qui était un projet de réhabilitation d'un habitat collectif ancien dans un quartier populaire. Contrairement au projet que nous allons étudier maintenant ce dernier ne rentrait pas pleinement dans le cadre de l'habitat participatif de par l'implication des habitants encore trop restreinte pour avoir cette appellation.

En effet le Projet Sol 6 fait partie de ce qui a été le Mouvement pour l'habitat groupé autogéré et il est aujourd'hui référencé au sein de l'association éco habitat groupé. Il rentre donc pleinement dans les organisations de l'habitat participatif à l'échelle française.

De plus il offre un exemple assez contrasté par rapport à la résidence René Amand, car son contexte d'implantation est totalement différent, tout comme les habitants et le bâti : cela me permet donc par le biais de ce projet d'explorer d'autre aspect et d'autres problématiques liés à l'habitat participatif tout en restant sur certains thèmes communs comme le vieillissement dans l'habitat ou les dynamiques spatiales de l'habitat.

3.2.1 Le vivre ensemble comme vecteur d'une mode d'habiter différent

Je vais ici dans cette première partie essayer de remettre ce projet dans son contexte comme j'ai pu le faire pour la résidence René Amand. Ce projet étant intégré dans le mouvement pour l'habitat groupé autogéré n'est donc pas récent puisque ses travaux ont été réalisés durant la fin des années 1970.

Le projet initial était composé de 6 familles se connaissant déjà auparavant et ayant la volonté commune de créer ensemble leur habitat, toutefois sur ces 6 familles deux n'arriveront pas aux termes du projet pour des raisons personnelles et seront remplacés en cours de route. L'idée de ce projet était donc avant tout d'ordre relationnel, il fallait pour les habitants créer un habitat participatif et innovant pour l'époque afin de créer un vivre ensemble et une cohésion entre eux. Le but ici était avant tout de choisir ses voisins afin d'évoluer sereinement dans son environnement.

À la base les membres n'étaient pas forcément partis sur l'idée de l'habitat participatif, mais vraiment sur une volonté prioritaire juste d'habiter ensemble que ça soit dans une ferme réaménagée ou dans un autre type de logement. On rentre donc ici dans une logique totalement différente de celle de la résidence René Amand où les habitants ne se sont pas choisis, mais doivent tout de même vivre ensemble.

Si le projet a fini par aboutir à ce qu'il est aujourd'hui et à cette localisation c'est en premiers lieux, car les habitants ont cerné les difficultés que pouvait engendrer un habitat périurbain notamment dans les déplacements pendulaires ville espaces périurbains. Puis faute d'espaces intéressants, les futurs habitants ont présenté un projet à la mairie de La Rochelle qui leur a proposé le terrain où ils sont actuellement installés.

Le terrain bien que ce ne soit donc pas le premier choix des habitants il reste idéalement positionné dans la commune puisqu'il se situe dans la partie orientale de La Rochelle relativement proche du centre-ville dans le quartier du petit Marseille. Nous sommes donc ici dans un quartier résidentiel pavillonnaire typique de ce qui a pu se faire en aménagement durant les années 1970-1980, et donc relativement différent du quartier dans lequel se trouve la résidence René Amand puisque l'on va être ici sur un quartier davantage "classe moyenne" que les 3 cités.

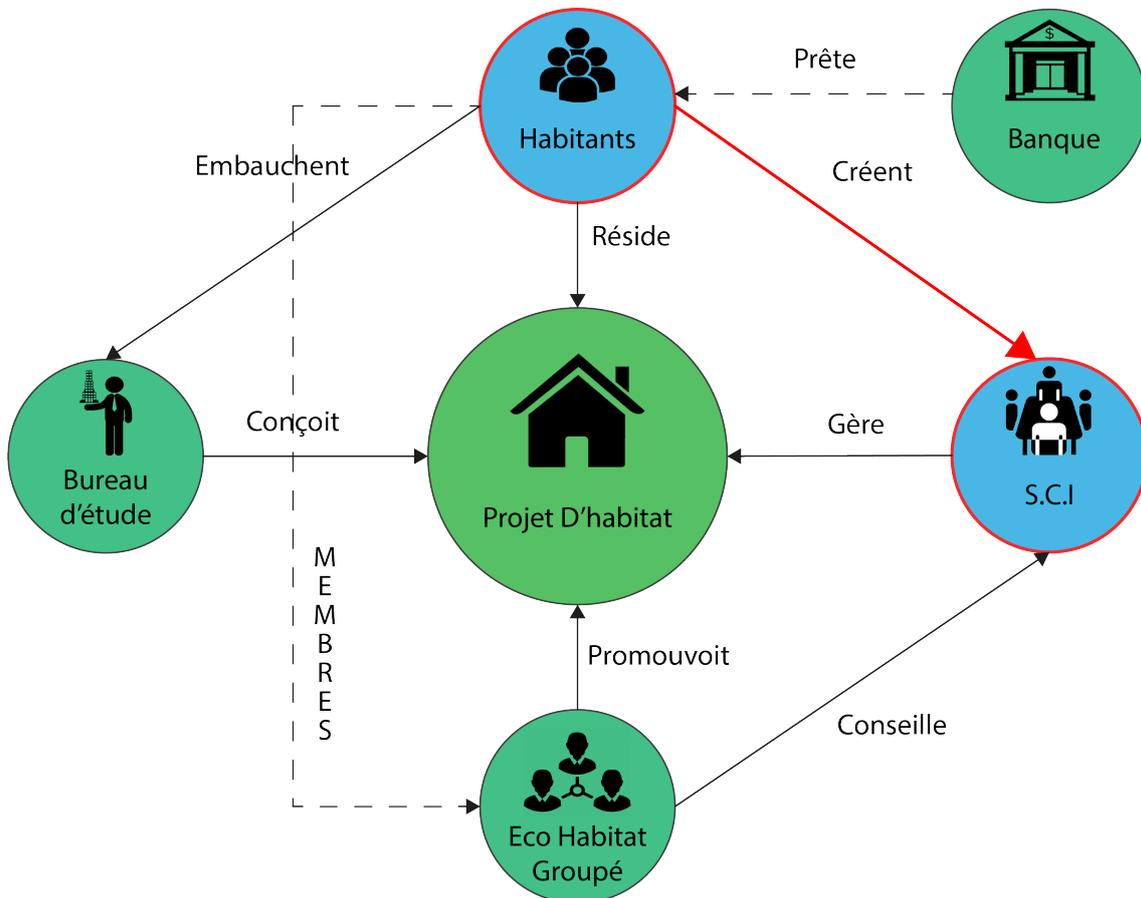


FIGURE 3.9 – Schéma d'acteur du projet Sol 6

Source : Clément Zitouni

Il a donc fallu aux membres du projet se poser la question du financement d'un tel projet et dans les années 1970 les moyens mis à disposition de l'habitat participatif en termes de financement étaient comme nous avons pu le voir moins abouti que ce que l'on a à l'heure actuelle.

C'est dans ce cadre que les habitants ont décidé de se mettre en SCI la création d'une coopérative d'habitants étant à l'époque peu pratique pour la gestion du bien. Cette SCI va donc être la propriétaire du bien immobilier et les habitants posséderont chacun une part dans la société correspondant à leur logement. Malgré la création de la SCI, les prêts sont tout de même restés individuels. De plus ce genre de montage requiert une confiance absolue entre les membres ceux-ci étant tous caution solidaire les uns des autres, c'est-à-dire que si quelqu'un n'est plus en mesure de payer ses mensualités de remboursements les autres

habitants s'engagent à le faire à sa place.

Le but d'une SCI est d'attribuer des parts dans l'idée de créer une copropriété, toutefois aucun délai n'étant imposé sur la distribution de ces parts les habitants ont profité de cette zone grise pour ne jamais clôturer la SCI et ainsi rester dans ce système proche de la coopérative. Toutefois si un des habitants le souhaite il peut décider de prendre ces parts et de quitter le projet, mais ce n'est jamais arrivé depuis la création de la SCI.

La mise en place de ce type d'habitat dans les années 1980 pouvait donc en rebuter certains, mais hormis l'aspect « prise de risque » financier le coté administratif n'as pas été dans le cadre du projet Sol 6 un frein à l'ambition de ces personnes d'habiter différemment.

Bien que se trouvant dans un quartier pavillonnaire tout ce qu'il y a de plus classique le projet dénote tout de même de par sa conception innovante pour l'époque du bâti et de la gestion des espaces au sein du projet, et c'est ce que nous allons étudier lors de la partie qui suit.

3.2.2 Une conception des espaces propre au projet

La conception du projet commence tout d'abord par l'implication d'un habitant, étant architecte il a en effet offert les services de son cabinet pour concevoir le bâti. Cet architecte a donc accepté de travailler à mi-temps pendant un an afin de pouvoir établir au mieux ce qu'allait être le bâti du projet.

Il était en effet important pour les membres que chaque espace de logement corresponde aux attentes de chacun, et le fait que l'architecte soit un proche a aidé les habitants à retranscrire au mieux leur volonté d'habitat.

En effet comme bon nombre de projets d'habitat participatifs, Sol 6 veut impliquer les habitants dans la conception de leur cadre de vie, la seule contrainte étant de faire entrer les 6 logements dans l'espace du terrain. Pour se faire chaque habitant a pu faire part de ces souhaits dans la réalisation des plans c'est ainsi qu'on va retrouver 6 logements totalement différents. Là où certains vont choisir de profiter d'un salon plus grand, d'autres vont choisir au contraire un espace de cuisine. Cela se retranscrit aussi de par l'exposition et l'agencement des pièces dans le logement. Il a tout de même fallu faire certaines concessions d'espaces pour que tous les logements puissent rentrer dans l'espace du terrain, mais cela est également contrebalancé par les espaces de rangement communs et la salle commune.



FIGURE 3.10 – Vue extérieure du projet Sol 6

Source : Clément Zitouni

Malgré des logements extérieurs, le bâti conserve tout de même une cohérence dans son organisation avec une façade uniforme et des logements mitoyens qui forme une sorte de « barre ». Le tout forme un arc de cercle autour d'un espace de jardin ce qui coupe le jardin vis-à-vis du reste du quartier, car au début il n'y avait pas de portail pour clôturer le terrain cela n'est arrivé que par la suite après plusieurs dégradations.

Les 6 Maisons entre elles sont donc mitoyennes et n'ont pas de barrières les unes entre les autres, l'espace de jardin est également commun à tous les habitants ce qui rompt avec l'individualisme classique présent généralement dans les banlieues pavillonnaires ou chaque logement est bien délimité par des clôtures. Malgré cela les habitants conservent tout de même une petite parcelle de jardin privative devant leur logement afin d'aménager leur terrasse comme il le souhaite.

Le projet contrairement à d'autres habitats participatifs n'a en grande partie pas été auto construit les habitants préférant sous-traiter le gros œuvre, toutefois un habitant étant thermicien on peut ressentir dans le bâti une volonté de construire durablement particulièrement en termes d'économie d'énergie. Les maisons sont donc équipées de panneau solaire photovoltaïque, isolé par l'extérieur avec des murs trombes et il y avait même des récupérateurs d'eau reliés aux cheminées qui ont disparu à cause de leurs usures. Le projet bien que n'ayant pas une vocation écologique aux premiers abords a donc pour son époque tout de même été précurseur dans la construction durable.

En termes d'espace commun, on retrouve plusieurs lieux de rangements mutualisés repartis un peu partout sur l'ensemble du terrain ainsi qu'un grand garage commun, mais aussi une buanderie accessible à tous. L'autre espace commun d'importance est la salle collective où sont organisé chaque mois les réunions de la SCI afin de prendre les décisions portant

sur la gestion de la vie commune et du bâti.



FIGURE 3.11 – Salle commune du projet Sol 6

Source : Clément Zitouni

Cette salle collective est également ouverte à tous du moment qu'un des habitants est présent, ces derniers peuvent donc y exercer leur engagement associatif par exemple en organisant les réunions dans la salle ou encore recevoir des amis. Cette salle offre donc un espace d'ouverture sur la résidence, mais elle reste surtout utilisée par les habitants et au final très peu par les autres personnes du quartier en dehors d'évènements organisés spécifiquement comme des repas, le projet n'étant à la base pas pensée pour une ouverture sur le quartier contrairement à la salle collective de la résidence René Amand.

On retrouve donc des espaces collectifs bâtis qui servent essentiellement à réduire les espaces fonctionnels dans les logements afin de maximiser la surface « vivable », on peut aussi noter qu'initialement il y avait également des chambres d'amis sur qui au final n'était pas assez occupée et ont donc été transformés en lieu de rangement. Les espaces tels qu'ils sont dans leur configuration actuelle sont donc également amenés à évoluer en fonction de l'usage que les habitants vont en avoir.

L'espace de Sol 6 est donc assez ouvert sur lui-même, mais tout de même relativement fermé sur l'extérieur on voit que le but du projet n'était pas une intégration de l'espace au quartier qui l'entoure, quartier qui s'est d'ailleurs énormément transformé depuis l'implantation du bâtiment.

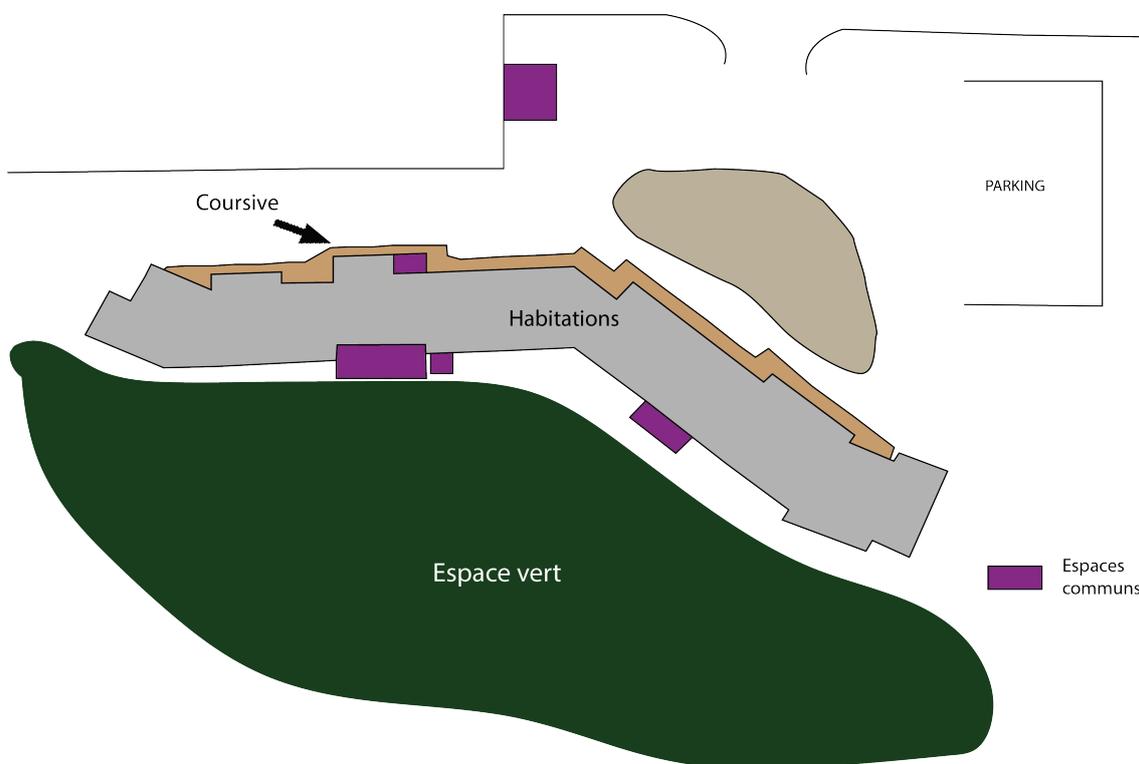


FIGURE 3.12 – Plan simplifié du projet Sol 6

Source : Clément Zitouni

On peut remarquer toutefois que la forme du bâtiment offre une ouverture sur l'espace de jardin tout en fermant les vis-à-vis de la route. De plus les coursives qui sont présentes tout le long du bâtiment renforce la cohésion de l'ensemble. Les espaces collectifs de rangement étant également répartis sur l'ensemble du terrain font qu'il n'y a pas réellement d'espace central à la résidence si ce n'est la salle commune qui au final reste peu fréquentée.

Contrairement à la résidence René Amand le projet Sol 6 mise donc plus sur une ouverture entre les différents habitants plutôt qu'au quartier dans sa gestion de l'espace. Toutefois les formes de construction et l'implication des habitants dans ces dernières sont intéressantes et montrent bien la volonté d'impliquer les habitants dans leur habitat contrairement à la résidence René Amand où la consultation a été bien plus sommaire.

Un tel projet demande toutefois plusieurs conditions pour se maintenir sur le long terme, Sol 6 existant depuis la fin des années 1970 le projet a désormais assez de recul pour permettre de voir comment l'habitat participatif et ses habitants ont pu évoluer dans leurs résidences.

3.2.3 Quelles conditions au maintien à long terme du projet

En premier lieu l'une des particularités de ce projet repose sur le fait que les membres étaient déjà de bons amis avant de décider de créer cet habitat participatif ce qui apporte une bonne cohésion au sein des habitants. De plus il n'y a jamais eu de règlement ou de charte durant des années, mais seulement lors de la venue d'une nouvelle famille en 2013 afin que celle-ci sache à quoi s'attendre.

Le fait qu'il n'y ait pas de charte ne signifie pas l'absence de règle seulement celle-ci ont toujours été tacite entre les membres ces derniers n'ayant pas besoin de les mettre au clair sur papier. Il existe tout de même un règlement de copropriété, mais qui sert seulement en cas de désaccords d'ordre administratif.

Cette absence de charte bien définie n'empêche toutefois pas les conflits entre les différents membres surtout au fil des années. Ce qu'il a pu ressortir de mon entretien c'est que pour qu'un projet dure sur le long terme il fallait aller au bout du débat lors de la prise de décision. En effet peu importe que des gens soient opposés à telle ou telle décision il faut débattre et que chacun puisse afficher son opinion sur le sujet afin de ne pas créer d'animosité qui pourraient, au fil des années, s'accumuler.

Certaines règles sont tout de même établies comme certaines tâches ménagères dont sortir les poubelles ou fermer le portail qui font l'objet d'un planning tournant afin que chaque habitant participe un peu de plus il faut aussi gérer les espaces de jardins et bâti ce qui peut être fastidieux, car il y a tout de même de la surface.

De plus l'évolution de la vie en commun est amenée à changer au fil du temps, en effet lors de la construction du projet tous les membres avaient une vie active et des familles, 40 ans plus tard avec la retraite et les enfants qui ont grandi on est désormais sur une évolution des temporalités différente.

Si autrefois les habitants ne se fréquentaient au final que très peu lors de leur vie de tous les jours de par les impératifs professionnels et familiaux que chacun pouvait rencontrer, aujourd'hui la logique a changé et désormais les habitants se fréquentent beaucoup plus pour faire des activités ensemble.

Ceci nous ramène également à la problématique du vieillissement que nous avons déjà pu aborder par le biais de la résidence René Amand.

En effet l'aménagement du bâti des logements étant prévu initialement pour des familles avec enfants avec des espaces qui aujourd'hui ne sont plus utilisés les enfants étant partis. De plus les maisons construire avec un étage ne sont de moins en moins adaptés aux habitants aujourd'hui seniors.

La question du comment vieillir dans leurs logements se pose donc pour les habitants et c'est une décision difficile à prendre pour eux et plusieurs choix semblent se profiler. La première idée serait de réaménager les espaces déjà existants en investissant notamment

dans des équipements pour les mobilités comme des montes escalier et aussi d'agrandir les entrées pour le passage des fauteuils. Cette approche reste toutefois un investissement lourd financièrement et les habitants se posent donc la question de savoir s'il est vraiment utile d'investir autant et si cet investissement peut être rentable.

Une autre solution envisagée serait de construire ou réaménager certains espaces sur le terrain afin de repenser le bâti dans quelque chose d'adapté à la vieillesse. Toutefois, ces décisions restent difficiles à prendre après tant d'années passées dans ces logements, mais vont s'avérer nécessaires pour que les habitants puissent continuer à vivre dans leurs logements sereinement.

L'évolution des conditions de vie au fil des années ne semble donc pas une chose évidente de plus le projet étant assez précurseur il n'y a au final que peu de précédent auxquels les habitants peuvent se référer pour les aider dans le choix de leurs décisions.

En termes d'évolution le projet a également accueilli une nouvelle famille suite au départ d'un habitant, cette arrivée a permis de ramener un peu de nouveauté et de cohésion au groupe. Toutefois les membres du projet ne sont pas disposés à accueillir n'importe qui et on a un droit de regard sur les nouveaux arrivants afin que ceux-ci soient dans le même état d'esprit qu'eux. C'est pour se faire qu'ils ont écrit leur charte afin de clarifier leurs positions et les engagements que la vie dans les projets comportait.

On peut donc dire au final que les conditions du maintien d'un tel projet sur le long terme reposent surtout sur l'entente entre les différents membres du projet et que dans le cas de Sol 6 le fait que tous se connaissaient déjà avant leur décision de devenir voisin a beaucoup aidé. Toutefois il est également important que les débats aillent assez loin dans les prises de décisions importantes afin de ne pas créer d'animosité.

Le projet sol 6 bien qu'il diffère énormément de la résidence René Amand, reprend toutefois certaines de ses thématiques notamment concernant le vieillissement dans le logement, mais aussi sur la gestion des espaces communs. De plus, ce projet nous a permis d'étudier l'évolution d'un habitat participatif pur et dur au fil des années, ce qui complète l'analyse de la résidence René Amand qui bien qu'ayant un aspect participatif ne rentre pas dans le cadre du mouvement.

Conclusion

Afin de conclure ce travail de recherche on peut donc dire qu'aujourd'hui l'habitat participatif semble regagner en intérêt dans le contexte socioéconomique actuel. En effet bien que la dimension participative dans l'habitat semble toujours avoir été présente en France avec plus ou moins de régularité depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale, elle connaît aujourd'hui un véritable renouveau.

Cela s'inscrit selon moi dans plusieurs phénomènes, tout d'abord une augmentation de l'impact de l'écologie dans le quotidien car comme nous avons pu le constater, les premiers projets émergents des années 2000 ont été portés initialement par des mairies ou les élus EELV étaient présents. Cela se voit dans l'organisation des projets d'habitat participatif à l'échelle nationale, car ils sont beaucoup plus présents dans la partie est du pays et en Bretagne.

Toutefois selon moi il faut aussi considérer la dimension participative de ces formes d'habiter qui y est pour beaucoup dans la popularité qu'ils rencontrent. Cela s'explique par le fait que ce type d'habitat permette de revenir sur un modèle d'habiter en résidence qui a montré ses faiblesses depuis les années 1960. Cette réappropriation par les habitants de la sphère de l'habitat peut également être perçue comme une implication citoyenne des habitants dans leur lieu de vie.

L'habitat participatif permet donc de revenir un peu sur les modes de vies individualistes en recréant du lien social au sein des espaces qui peuvent être ceux de la résidence voir même du quartier comme cela peut être le cas pour la résidence René Amand.

L'habitat participatif c'est également une façon différente d'aborder la gestion des espaces au sein du lieu de vie. Les habitants font en sorte de maximiser leur espace de vie en mutualisant les espaces fonctionnels. Ceci permet, en sacrifiant un peu d'individualisme de gagner de la surface mais aussi de recréer du lien entre les habitants.

L'habitat participatif ne reste malgré tout pas exempt de défauts, notamment dans son organisation qui bien que se structurant de plus en plus reste encore réservé à certaines populations déjà impliqués dans les problématiques de l'habitat ou dans d'autres actions militantes.

On peut aussi reprocher à l'habitat participatif d'avoir été pendant longtemps difficile à mettre en place pour les groupes que ce soit financièrement ou administrativement, toute-

fois cela semble devenir plus accessible récemment avec la promulgation de la loi ALUR simplifiant les montages administratifs concernant ce type d'habitat.

L'habitat participatif ces dernières années ne cesse donc de s'amplifier sur le territoire Français avec à l'heure actuelle plus de 500 projets recensés sur l'ensemble du territoire métropolitain à tout stade d'avancement. Bien que certainement plusieurs d'entre eux n'aboutiront pas cela montre tout de même une volonté grandissante des citoyens de s'investir dans ce type de projets.

Il offre également de nouvelles opportunités pour les bailleurs ainsi que les investisseurs privés du domaine de l'immobilier et certains partenariats semblent porter leur fruit comme ce fut le cas par exemple à Montpellier pour le projet Mas Cobado.

L'habitat participatif bien que devenant de plus en plus populaire ces dernières années reste encore trop peu important pour représenter un remplaçant de l'habitat traditionnel, il peut toutefois être perçu comme une alternative à ce dernier notamment dans les quartiers populaires où son rôle social peut être important et l'on voit désormais des projets comme la résidence René Amand émerger sous l'impulsion de bailleurs sociaux désireux de changer les choses dans l'habitat social collectif ce qui peut être perçu comme un tournant dans l'implication des habitants dans l'habitat.

Annexes

Grilles d'entretiens

Grille d'entretien

Résidence René Amand

Dans le cadre de la réalisation de mon mémoire sur le thème de l'habitat participatif je suis amené à me poser certaines questions. C'est dans le but d'y répondre que je me permets de vous apporter cette grille d'entretien.

Légende



Question en rapport avec la mise en place du projet



Questionnements en rapport aux conditions de vie

Questions	Justifications	Réponse
Depuis combien de temps habitez-vous la résidence ?	Positionner la personne interrogé dans un contexte temporel.	
Comment était selon vous la vie commune avant la rénovation ? (Relations entre voisins, entraide...) Et cela à-il changé selon vous ?	Question permettant d'avoir un postulat de base.	
Le projet de rénovation était-il justifié ?	Avoir l'opinion de l'habitant sur ce projet.	
Encouragez-vous ce genre de projet de rénovation ?	Avoir une opinion quant à la répétabilité du projet.	

<p>Seriez-vous pour plus de projets en lien avec la nature en ville ? (Jardins Communs, Composteurs)</p>	<p>Savoir si le projet a permis d'apporter une sensibilité au développement durable aux habitants.</p>	
<p>La réhabilitation à elle donnée une nouvelle visibilité à la résidence ?</p>	<p>Questionnement sur l'intégration de la résidence au sein du quartier et savoir si celle si représente une centralité dans ce dernier.</p>	
<p>Les conditions de vie ce sont elles améliorées ?</p>	<p>Permettre de comparer les avancées sociales qu'aurait pu apporter la réhabilitation du bâtiment.</p>	
<p>Avez-vous connaissance des projets organisés dans la résidence, et au sein de la salle conviviale ? Que pensez-vous de ces projets ?</p>	<p>Apprendre l'utilité des projets en commun sur l'aspect social du lieux, ont-ils une utilité ou pas ?</p>	
<p>Que pensez-vous de l'aspect intergénérationnel de la résidence ?</p>	<p>Savoir si cet aspect intergénérationnel est juste un prétexte ou s'il apporte réellement une dimension de solidarité au sein de la résidence.</p>	
<p>Selon vous l'implication des habitants dans les projets de la résidence est-elle suffisante ? (Rénovation, centre de santé, salle conviviale ...)</p>	<p>Avoir une opinion sur l'utilité d'une consultation savoir si les habitants se sentent impliqué dans le processus de gestion.</p>	

Grille d'entretien

Projet Sol 6

Dans le cadre de la réalisation de mon mémoire sur le thème de l'habitat participatif je suis amené à me poser certaines questions. C'est dans le but d'y répondre que je me permets de vous apporter cette grille d'entretien.

Légende



Question en rapport avec la mise en place du projet



Questionnements en rapport aux conditions de vie

Questions	Justifications	Réponse
Quelle est la genèse du projet ?	Savoir à partir de quelle initiative, état d'esprit le projet a été généré.	
Comment s'organise la vie collective ?	Obtenir des informations concernant la gestion de tous les jours nécessaire au bon fonctionnement de ce type d'habitat.	
Quelles ont été les sources de financement du projet ?	Savoir comment d'organise le financement d'un projet d'une telle ampleur.	
Qu'est-ce qu'apporte le développement durable au projet ?	Cet habitat groupé incluant une dimension environnementale	

	je voudrais savoir si elle apporte une réelle plus-value.	
Administrativement est-il facile d'organiser un tel projet ?	Comprendre si la création d'un habitat groupé est à la portée de tous ou si cela demande de réelles capacités de gestion administrative.	
Pensez-vous que le projet soit reproductible ?	Le projet est-il reproductible ? Par exemple dans de l'habitat pavillonnaire classique ou est-il un phénomène isolé.	
L'habitat groupé permet-il de faciliter l'accèsion à la propriété ?	L'habitat groupé de ce type est-il réservé à une certaine catégorie sociale ?	
Quelles sont selon vous les conditions de réussite d'un tel projet sur le long terme ?	Apprendre quelles implications supplémentaires sont nécessaires au jour le jour au maintien en place de ce projet.	
Le projet a-t-il eu un impact sur la vie du quartier ?	Ce type d'habitat groupé apporte-t-il une plus-value au quartier ou au contraire vit-il sur lui-même ?	
Que pensez-vous du fait d'impliquer les habitants dans la gestion de leur habitat ?	L'implication des habitants dans la gestion est-elle une bonne chose ou au contraire ajoute-t-elle des difficultés dans la gestion du parc ?	

Comptes rendus d'entretiens

Les utilisateur de la salle conviviale de la résidence René Amand

J'ai ici réalisé un entretien de groupe avec plusieurs habitants de la résidence René Amand, mais aussi des habitants du quartier des 3 cités fréquentant la salle commune de la résidence.

Les habitants avec qui j'ai pu avoir cet entretien sont donc des personnes étant déjà membres de la salle régulièrement.

Habitez-vous la résidence et étiez-vous présent durant la rénovation ?

Environ la moitié des personnes présentes lors de l'entretien habite la résidence les autres sont habitants du quartier et personne n'était là avant la rénovation.

La plupart des gens sont arrivés il y a 1 ou 2 ans pour occuper les logements séniors.

Ceux qui habitaient là avant ne sont pas dans les logements séniors ils sont dans des grands T3 les occupants des logements seniors sont donc de nouveaux arrivants.

Ça s'explique par le fait que les gens ont conservé leur ancien appartement d'ailleurs pendant les travaux c'était difficile à vivre, certains ont quitté l'immeuble et ne sont pas revenus à cause des conditions difficiles.

Ceux qui étaient dans l'immeuble avant la rénovation ils sont là depuis plus de 30 ans ils ont toujours été là en fait, ils ont toujours été là depuis la construction de l'immeuble.

Après depuis la rénovation il y a beaucoup de va et viens dans les occupants de l'immeuble ; beaucoup de déménagement.

Occupez-vous tous des logements séniors ?

C'est à partir de 65 ans les logements séniors, une majorité de gens présents occupent un logement sénior.

Il n'y a pas que des séniors qui habitent dans les logements séniors après ça peut aussi être des gens en situation d'handicap ou après avoir récupéré le logement d'un parent.

En général les seniors sont tout de même cantonnés dans les logements séniors et les autres sont dispatchés un peu partout dans la résidence.

Qu'est-ce que vous pensez de ce genre de projet de rénovation ?

On a été agréablement surpris en tout cas pour ma part je suis arrivée dans un logement neuf je ne m'y attendais pas. J'avais visité pas mal de logements ailleurs c'était moins bien, là c'était propre.

Avant ce n'était pas très bien, les logements ont quand même été bien rénovés et maintenant il y a beaucoup plus de commodités les habitants y ont gagné ça a été bien fait.

L'apport des ascenseurs c'est un gros plus surtout pour les personnes âgées, les couloirs

ont bien été réaménagés aussi il y a plus d'espace.

Pourquoi avoir choisi cette résidence plutôt qu'une autre ?

Pour ma part c'était un choix, ici tout était propre et pour un prix relativement abordable vu que ça reste en HLM comparé à d'autres logements sur Poitiers.

Beaucoup de personnes m'ont également rapporté qu'ils étaient venus pour les ascenseurs surtout quand on est handicapé c'est important, là où ils habitaient avant ils ne pouvait pas utiliser l'ascenseur. Maintenant il y en a sur chaque palier.

Pensez-vous que la réhabilitation a donné une nouvelle visibilité à la résidence ?

L'image de la grande barre a quand même beaucoup changé, ce n'est quand même pas du tout la même chose et le centre de santé et la salle c'est quand même une bonne chose pour tout le quartier, y'a quand même de la fréquentation et ça ne cesse pas dans le centre de santé avant ils faisaient 50 consultations par mois maintenant ils en sont à 1000.

Avant la barre étaient assez mal perçue les appartements étaient tout petits c'était sale et ça ne donnait pas vraiment envie d'y vivre.

Que pensez-vous de l'aspect intergénérationnel de la résidence ?

Y'a encore du boulot, c'est déjà mieux que ce que c'était avant, mais y'a du boulot. Le système, les jeunes ils travaillent aussi donc ils ne peuvent pas venir à la salle. Après il y a quand même des couples avec enfant donc il y a de l'inter génération.

Pensez-vous que l'information autour de la salle est bien faite ?

Au départ les nouveaux arrivant ils ne savent pas, mais nous on les informe en tout cas, après il y a aussi le planning dans toutes les entrées. Il y a aussi des gens qui ne savent pas lire, il y a énormément d'étrangers qui ne comprennent pas le français des Roumains et tout ça, ils essayent, mais ils ont du mal. Après comme les gens viennent beaucoup par bouche-à-oreille aussi donc ça attire surtout les gens qu'on connaît donc les seniors.

Après les jeunes ils ne sont pas trop attirés par la salle non plus, car c'est surtout des étrangers et ils restent entre eux dans leur famille le soir ils ont pas envie d'être avec nous.

Après faut voir les propositions qui sont faites autour de la salle aussi ça n'intéresse pas forcément les jeunes, mais on essaye de savoir ce qui les intéresse aussi.

Y'a aussi le fait que ça serait vraiment fatiguant pour les personnes âgées ici de voir tout le temps des familles avec leur enfant ici, on n'en a pas forcément envie, quand on les voit dehors déjà c'est pénible les parents gèrent mal leurs enfants.

Dans la salle déjà y'a des gens qui venaient plus qui vont commencer à revenir aussi grâce au vote que l'on a fait.

Que pensez-vous des projets proposés par la salle ?

On peut toujours faire des améliorations, on a demandé une Wii par exemple, c'est long à avoir ce que l'on demande. Après y'a quand même pas mal de trucs organisés y'a des tournois de cartes; la langue des signes marche bien y'a le théâtre et les musiciens aussi. Les repas de Noël et du Nouvel An nous permettent aussi de pas être seul pour ces dates là, on se retrouve tous ensemble c'est sympa.

On prévoit aussi des sorties l'année dernière on a été à Bordeaux et c'est les habitants qui organise, le groupe à un budget annuel de 1000€ pour organiser des choses dans la salle et chacun vote pour ce qu'il désirerait faire avec cet argent.

C'est quand même assez satisfaisant d'avoir une salle à disposition comme ça, après comme elle est ouverte tous les jours on ne peut pas organiser de superbes activités tous les jours c'est pas possible de trouver les gens prêts à animer, etc.

Après y'a des gens qui aiment bien venir dans la salle juste pour boire un café et discuter aussi, après la salle sert aussi à faire la promotion des activités qui sont proposées au centre socio culturel du quartier et les gens peuvent y aller aussi.

Ce qui est intéressant aussi c'est que le planning est bien organisé à l'avance du coup on peut savoir les événements qui vont nous intéresser ou pas.

Vous pensez que c'est une bonne chose l'implication des habitants dans la gestion de la salle?

Oui c'est bien, mais après les habitants ne sont pas encore assez impliqués, mais il faut du temps il faudrait attirer du monde avec de nouvelles activités. Après on vient de faire les élections avec un nouveau groupe donc on n'a pas encore réfléchi à tout ça pour faire participer les nouvelles personnes pas que ça soit toujours les mêmes qui organise.

Vous pensez que le projet est reproductible?

Ah ben oui à peu près nous on encourage ça c'est une bonne initiative, tout le monde dit qu'il manque des salles conviviales partout et qu'il manque des locaux, là c'est une bonne occasion.

Dans les immeubles, dans les appartements on ne peut pas tout faire ici c'est mieux pour partager aussi, mais ça exige un encadrement par contre faut pas que ça soit fait n'importe comment.

S'il n'y avait pas la salle, je ne sais pas si on se retrouverait, chacun serait chez soi.

Si ça doit être reproduit dans d'autres immeubles faut quand même savoir qu'ouvrir un lieu comme ça ce n'est pas facile au début il y a quand même eu beaucoup de conflits, ce qui est important c'est dès le début mettre des règles claires, nous par exemple on a trouvé le système des élections sans candidats pour élire les personnes qui par exemple n'ose pas se présenter et que ça ne soit pas la loi du plus fort.

Jean-François Merling, habitant du projet Sol 6

Quelle est la genèse du projet ?

Alors la genèse de notre projet, c'est une équipe de copain à la fin des années 1970, on se connaissait déjà, on avait des idées un petit peu communes, car on était des enfants de mai 68. On s'appréciait donc on avait des enfants du même âge, on avait déjà la quarantaine.

Au départ on n'avait pas connaissance des coopératives d'habitant on voulait juste faire quelque chose ensemble, on s'est choisi comme voisins. Après lorsque le projet a pris forme on a pris contact effectivement avec une structure nationale qui s'appelait le mouvement pour l'habitat groupé autogéré, il y avait déjà d'autres projets qui s'étaient créés un peu partout en France.

Le concept du MHGA, y'a eu des projets des années 1970 jusqu'aux années 1985 et après c'est vrai que s'est resté très calme, nous on a toujours été adhérent et c'est vrai qu'il ne se passait pas grand-chose et c'est au début des années 2000 qu'il y a eu du renouveau, mais plus sur des bases écologiques et fonctionnelles. Nous on a toujours accordé beaucoup d'importance au côté participatif et au côté relation entre nous, l'écologie on en a fait un petit peu, car on avait quelqu'un qui était thermicien et ils suivaient sur La Rochelle les prémices du solaire dans les années 1970, et donc on a fait des maisons solaires conçues pour se protéger avec des espaces tampons et une isolation par l'extérieur et on a fait des murs trombe. On avait aussi tous des cheminé avec un radiateur et un récupérateur a eau qu'au final on a dû changer avec le temps. On avait quand même un petit complément électrique.

Mais pour nous c'était quand même le relationnel avant l'écologie, mais on était quand même plus ou moins tous sensibilisés par ces questions-là. Au départ on a sillonné les environs de La Rochelle pour voir si on trouverait par une vieille ferme ou on pourrait se mettre dedans, mais les gens qui habitait le périurbain nous faisait part des difficultés de déplacement pour les activités des enfants, puis finalement ne trouvant pas d'espaces on a cherché sur La Rochelle. Et le maire de La Rochelle à qui on a présenté notre projet le terrain ou on est actuellement, mais certains ont rencontré des difficultés personnelles donc il n'y en a que quatre du groupe de départ qui se sont positionné et au lieu d'acheter une partie du terrain a 4 on a ramené deux autres amis. On n'a pas choisi le terrain tout de même c'était la seule opportunité qu'il y avait, mais après on a une particularité aussi dans le groupe de départ il y avait un architecte, et cet architecte a accepté de travailler à mi-temps pendant un an pour nous et il nous a donc aidé à concevoir le projet et à la construction. Il a travaillé avec chaque famille de manière a ce que chacun définisse ces volumes ces éclairages, etc., comme sa de l'extérieur il y a une unité du bâti ce qui laisse penser que les volumes intérieurs sont relativement identiques alors qu'ils sont complètement différents. D'une part ça nous a permis d'avoir un intérieur auxquels on a pensé, moi j'étais toujours entrée dans des maisons toutes faites et je me n'étais jamais posé la question de ce que j'aimerais avoir, mais la réflexion avec l'architecte nous a permis de bien exprimer ce qui nous plaisait. On a tout de même dû faire des concessions sur ce que l'on voulait pour que tout entre dans le terrain, mais on ait

quand même pu faire nos choix, par exemple cette salle (le salon) n'est pas très grande, mais on a quand même une salle de réunion commune plus grande ou on peut recevoir.

Y'a-t-il une vie collective et comment s'organise-t-elle

Alors à la fois y'a un truc collectif c'est, mais bon on était un peu échauffé par les expériences de mai 68 et on était très soucieux des parties privatives de chacun et on a mis des choses en commun, donc il y a une laverie et du rangement, aucune maison n'a de garages ou de lieux de rangement ils sont répartis sur l'ensemble du terrain. Il y a aussi la salle commune et les congélateurs et la gestion du bois de chauffe est en commun aussi. Et on a en projet de mettre des panneaux solaires de chauffe aussi.

Après on fait aussi des fêtes pour fêter des évènements comme les 10 ans les 20 ans, etc., on se réunit également tous les mois, on fait notre réunion, tout le terrain est en commun et c'est nous qui entretenons toute les haies, qui sont toutes des haies naturelles.

Ce qu'on a de commun aussi c'est l'eau, au départ on voulait aussi avoir un seul compteur EDF, mais EDF n'as pas voulu à l'époque pour des raisons administratives. On se retrouve également tous les lundis matin pour bricoler.

On est quand même maintenant tous à la retraite, mais il y a eu plusieurs périodes, celles où on avait les enfants, puis celle sans les enfants, mais où on était encore actif et maintenant la retraite, à chaque fois on est sur des façons de vivre qui sont différentes, donc on n'organise pas la vie en commun pareil selon ces périodes, on se voyait moins quand on travaillait tous, puis y'avait moins de choses à régler à l'époque quand les bâtiments étaient neuf.

Ce qui était très fort c'était surtout de concevoir ensemble et de gérer tous les aspects.

Quelles ont été les sources de financements du projet ?

Il est important de parler des statuts avant, au départ on voulait se mettre en coop, mais l'organisation des prêts bancaires était telle que financièrement on s'est mis en SCI d'attribution. Mais il y a eu des anomalies, on a tous bénéficié de prêts personnels d'accession à la propriété, à la base une SCI son objectif c'est de se dissoudre et de se transformer en copropriété, mais quand on regarde les textes y'a pas de délai pour passer en copropriété, mais nous ce qu'on a fait c'est un prêt au crédit immobilier, la particularité c'est qu'on a tous eu notre prêt dans la même banque et donc elles prélevaient chaque moi directement sur le compte de la SCI directement.

Au départ c'est la SCI qui est propriétaire de l'ensemble et nous on est propriétaire de parts sociale dans la SCI qui lui donne droit à la jouissance privative d'un certain lot et à la jouissance collective des parties communes. On s'est également battu conserver le fait que les lots soient attribués en part sociale et on l'a modifié dans nos statuts actuels pour que personne ne puisse partir en pleine propriété, tout doit rester dans la SCI. Sinon ça devient compliqué à gérer.

Il y a toujours eu des accords tacites entre nous malgré qu'on ait rédigé notre charte il y a

seulement quelques années avec l'arrivée d'une nouvelle famille.

En copropriété on peut vendre son lot à n'importe qui sans consulter les autres, alors qu'en SCI on est propriétaire de part sociale et on a un droit de regard sur la personne qui va acheter les parts sociales qui sont cédées. La SCI a un an pour trouver un remplaçant, celui-ci achèterait les parts sociales cédées par celui qui part (on a eu qu'un seul départ depuis 1982).

On a décidé également dans notre charte qu'on ne spéculerait pas sur nos parts donc on applique l'indice de construction sur la valeur de départ, donc le prix reste très avantageux.

Administrativement est-il facile d'organiser un tel projet ?

Moi je ne me rappelle pas de difficulté particulière dans l'organisation de projet, on était tous au boulot, mais bon on était jeune et dynamiques. Ça faisait déjà un bout de temps qu'on travaillait et ça nous trottait dans la tête d'acheter donc non ça ne nous effrayait pas.

Pensez-vous qu'un projet comme le vôtre soit reproductible ?

Aujourd'hui y'a une dimension politique importante, je pense que de faire participer les gens à leur logement ça les rend plus responsables et plus impliqués, nous depuis qu'on est là on a tous eus des engagements militants sur le quartier et un quartier plus grand à côté, mais aussi dans le comité de développement de l'agglomération rochelaise, et puis on est rentré à partir de fonction militante, mais y'a toujours eu des sensibilités de chacun auprès de forme d'engagement.

En ce moment y'a des expériences initiées par d'autres acteurs, mais y'a pas trop de recul par rapport à ça, à La Rochelle par exemple un office hlm a investi dans un projet de participatif.

Pensez-vous que l'habitat participatif facilite l'accès à la propriété ?

Ça ne fait pas partie des questions que l'on s'est posées à l'époque nous on voulait juste se choisir comme voisin. On a tout de même pris des risques financiers, ça veut dire que les banques nous ont obligés à être cautions solidaires (si un s'en va, les autres doivent assumer son apport financier). Mais on n'a jamais eu de problèmes financiers importants sauf un couple. Chacun payait en fonction de ses moyens et malgré les disparités.

En 1982 il y avait une forte inflation du coup les premières années c'était difficile de rembourser le prêt, mais c'est redescendu après puis les banquiers sont malins

Au départ les revenus de chaque famille étant comparable on a tout divisé en 6, aujourd'hui c'est toujours le cas, mais le notaire nous a obligé un petit peu à ce que nos parts sociales correspondent à la valeur de nos biens. Donc en gros là les parts sont proportionnels à la taille des maisons, donc bon on n'est pas loin du sixième non plus. Ça s'explique par le fait que nos maisons aient été construites en fonction de nos besoins donc certains se sont retrouvés avec plus de surface que d'autres, mais ce n'est pas un problème pour nous.

Quelles sont selon vous les conditions de réussite d'un tel projet sur le long terme ?

Pour nous le démarrage et une grande partie de notre vie ici à bien fonctionné, car déjà il y a une très grande confiance entre nous, on a toujours été très clean les uns envers les autres, ça n'a jamais été écrit, mais ça allait de soi. Ce qui me semble important aussi c'est que l'on se trouve tous bien dans nos maisons, on y a réfléchi on y a passé du temps on s'est impliqué dedans. On avait également une culture commune aussi, le fait qu'on soit issu de cette période où l'autogestion avait de l'importance dans le discours.

Les règles entre nous étaient tacites, y'a un règlement de copropriété, mais il sert seulement quand il y a un différent. La charte on en a fait une seulement quand une famille est partie et il fallait qu'on soit le plus transparent possible pour les nouveaux arrivants comme ça c'est clair, on en a profité aussi pour revoir nos statuts.

Avec toute notre histoire avec certaines familles (surtout une en fait) c'est plus difficile, y'a plein de choses qui rentre en compte, mais quand on vieillit on peut avoir des traits de caractère changeant avec la maladie, etc... donc quelquefois il y a des tensions.

Une chose importante qu'on n'a pas toujours faite c'est d'aller loin dans les discussions, à certains moments des décisions ont été prises à l'unanimité sauf que bon certaines personnes osent pas exprimer leur désaccord et ça crée des non-dits. Donc il faut vraiment être très attentif à la façon dont sont prises les décisions que personne n'est lésé dans les décisions. On a alors écrit dans la charte en s'assurant que même si quelqu'un n'est pas d'accord ils reconnaissent le désaccord, mais que la discussion est allée assez loin pour qu'il accepte la décision malgré le désaccord et pas rester amer.

Après avec le vieillissement on a tous des décisions à prendre qui ne sont pas très simples on se pose donc des questions par rapport à l'aménagement de nos maisons ou de reconstruire de petite maison, car celle-ci ont été conçue pour des familles avec enfants. C'est assez compliqué comme question, car on n'a pas envie de laisser, mais l'entretien du terrain est moins facile avec l'âge donc bon. Se projeter dans le temps sans savoir ce qu'il sera ce temps c'est aussi compliqué si on n'a pas le temps d'avoir un fauteuil roulant pourquoi agrandir les portes ? Ces questions sont donc liées à un futur difficile à anticiper ce n'est pas évident, puis à partir d'un certain âge on est plus en capacité de décider donc faut le faire avant, mais c'est une autre réflexion.

Après on n'est pas du genre non plus à se triturer la tête, bon sa marche sa marche, la charte on la vraiment écrite pour les nouveaux, mais on l'avait tous dans nos têtes sans l'écrire y'a vraiment des choses tacites entre nous et fondamentalement y'a une forme de respect entre nous. Après pour des gens qui ne se connaissent pas forcément faut voir le type de projet. On n'est pas sur un investissement financier dans ce type de projet, bien sûr y'a de l'argent, mais c'est avant tout la recherche d'une certaine qualité de vie ça ne va pas intéresser les gens qui cherchent à tout prix à investir, je pense.

Le projet a-t-il eu un impact sur la vie du quartier ?

Notre salle commune est ouverte à tous du moment qu'une des personnes du projet est présente, donc il y a régulièrement des réunions pour les projets militants de chacun, un de nos membres fait partie d'une Cigale (Projet d'investissement) qui se réunissait dans la salle. Moi aussi avec mes engagements associatifs, donc il y a quand même une vie dans cette salle.

Au départ on était venu s'installer et à l'entrée on n'avait pas mis de portail du coup les gens rentrait en pensant que c'était un jardin public, certains pensaient également que l'on était une secte, bon sa nous plaisait un petit peu moins cette idée. Le fait que l'espace soit public sans portails on s'est fait piquer des bagnoles et les congélateurs donc malheureusement on c'est un petit peu protégé donc on a mis la barrière qui est fermée chaque mois à tour de rôle.

Après a chaque fois que l'on organise une fête on invite les gens du quartier à venir prendre l'apéritif, on est très ouvert, mais dans notre façon de vivre ce projet au départ pour beaucoup aussi c'était avant tout un projet pour nous, à partir des années 2000 y'a eu toute une dimension politique au niveau de l'habitat Duflot à sortir sa loi (ALUR) qui permet de faire des coop d'habitat. Certains dans notre groupe sont restés dans une optique d'ont à fait sa pour nous alors militer pour en parler bon c'est pas notre truc. Mais pour d'autre quand on voit l'extension des villes on pense que c'est important de faire découvrir des projets comme le nôtre, mais ça a tout de même créé un clivage entre ceux qui pense que c'est privé on veut rester entre nous et les autres, mais son fait partit du débat. La décision a été prise de maintenir notre adhésion a éco habitat groupé, du coup c'est la SCI qui prend en charge les frais et déplacement occasionné par la participation aux conférences, etc.

Que pensez-vous du fait d'impliquer les habitants dans la gestion de leur habitat ?

Comme je vous ai dit tout à l'heure je pense qu'à partir du moment où on participe à la conception de son habitat on l'apprécie davantage on l'entretien d'avantages puis le fait de travailler là dessus permet aussi de mieux connaître l'univers de la construction, on ne fait pas de la consommation là on participe à la co construction et c'est quand même très très différent.

Quand moi j'ai fait ce projet, notre famille pensait qu'on était fou de s'engager là-dedans notamment par rapport au fait que l'on soit tous cautions solidaires. Mais malgré le fort investissement on n'a jamais eu de problèmes financiers entre nous "on paye en fonction de ses moyens".

Ça en fout un petit coup à l'individualisme actuel, car il n'y a pas de barrière entre chacune de nos maisons.

Bibliographie

Travaux de recherches

Camille Devaux, "L'habitat participatif : conditions pour un développement", mémoire de Master 2 Urbanisme et Aménagement, sous la direction de Jean-Claude Driant, Paris, institut d'urbanisme, 2010, 157p.

Zoé Lemouël, "Logement social et habitat groupé : le cas du Village vertical à Villeurbanne et du projet "Wohnen Mit Uns" à Vienne", Projet de fin d'étude en génie de l'aménagement, sous la direction de Sabrina Bresson, Tours, Polytech, 2011-2012, 87p.

Julie Boustingorry, "Des pionniers autoconstructeurs aux coopérateurs : histoire des Castors en Aquitaine.", Université de Pau et des Pays de l'Adour, 2008, 245p.

Eric Ruiz, "L'autopromotion, une piste pour l'innovation architecturale, environnementale et urbaine.", Université de Grenoble, sous la direction de Hubert Guillaud, 2014, 322p.

Ouvrages

Contributeurs multiples, "Le livre blanc de l'habitat participatif", 2011, 35p.

Gérard Gorgette, Vincent Divoux et René Amberg, "Une réponse au défi du vieillissement", SIPEA Habitat, I2HS, Poitiers, 2012, 25p.

Gérard Gorgette, Vincent Divoux et René Amberg, "Une réponse au défi du vieillissement, Tome 2", SIPEA Habitat, I2HS, Poitiers, 2014, 57p.

Contributeurs multiples, "Revue des études coopératives", Institut français de la coopération, 1950, 158p.

Quentin Bertrand, "Handicap et vieillissement, révélateurs des enjeux de l'habiter", Dans "Habiter vers un nouveau concept", Brigitte Frelat-Kahn et Olivier Lazzarotti, Armand Colin, 2012, 328p, pp. 319-328.

Pascal Greboval, "Vivre en habitat participatif", Alternatives, 2013, 188p.

Articles

Julie Boustingorry, "Le mouvement d'autoconstruction des Castors en France, 1945-1955 : de la revendication à l'action, quand la société civile se donne le droit au logement", ENTPE, 2018, 15p.

Rosemary Wakeman, "Reconstruction and the Self-help Housing Movement : The French Experience", Housing Studies Vol. 14, 1999, 366p, pp. 355-366.

Camille Devaux, "L'habitat participatif : vers la démocratisation de la production du logement?", Lien social et politiques vol. 73, 2015, 20p.

Julien Vignet, "L'habitat participatif, espace de souveraineté commune ou communauté sélective de l'économie solidaire?", Revue internationale de l'économie sociale, 2016, 16p.

Sherry R. Arnstein, "A Ladder Of Citizen Participation", Journal of the American Planning Association vol. 35, 1969, 10p.

Camille Devaux, "Concevoir l'habitat en commun : vers un changement sociétal?", Socio-anthropologie, 2015, 15p.

Pierre Levy, "Crise du logement + critique du capitalisme = habitat participatif", Regain, 2011, 6p.

Abdourahmane Ndiaye, Aurélie Carimentrand et Marie-Reine Gallard, "Les écoquartiers, territoires d'expérimentation des nouvelles utopies urbaines? Le cas de l'habitat participatif", Développement durable et territoires vol. 6, 2015, 23p.

Nicole Roux, "Habiter autrement, un autre rapport au temps", Ecologie & Politique vol. 48, 2014, 12p.

Sabrina Bresson et Lidewij Tummers, "L'habitat participatif en Europe. Vers des politiques alternatives de développement urbain?", Metropoles vol.15, 2014, 30p.

Pierre Villeneuve, "Loi Alur : quelles perspectives pour les collectivités territoriales?", Le Lamy collectivités territoriales vol. 101, 2014, 7p.

Marie-Hélène Bacqué, Mario Gauthier, "Participation, urbanisme et études urbaines. Quatre décennies de débats et d'expériences depuis "A ladder of citizen participation" de S. R. Arnstein", Participations vol. 1, 2011, 32p.

Camille Devaux, "Habitat participatif et politiques de l'habitat : un mariage par intérêt?", Revue française des affaires sociales, 2016, 21p.

Claire Carriou et Anne D'Orazio, "L'habitat participatif", quand les institutions militent", Socio-anthropologie vol. 32, 2015, 17p.

Sylvette Denèfle, "L'habitat participatif comme exemplum des évolutions socio-politiques récentes", Socio-anthropologie vol. 32, 2015, 14p.

Sites internet

Habicoop, "Fédération Habicoop", <http://www.habicoop.fr/>, Consulté le 22/06/18.

La coordin'action, "Coordin'action des associations", <http://www.habitatparticipatif.eu/>, Consulté le 22/06/18.

Regain, "Habitat participatif PACA", <http://regain-hg.org/>, Consulté le 22/06/18.

Ecoravie, "habitat groupé Ecoravie", <http://www.ecoravie.org/>, Consulté le 22/06/18.

Promologis, " Promologis, Groupe ActionLogement", <https://www.promologis.fr/>, Consulté le 22/06/18.

Faire Ville, " Faire Ville, Construire et habiter ensemble.", <https://www.faire-ville.fr/>, Consulté le 22/06/18.

Paesaggio, "Paesaggio, paysages", <http://paesaggio.over-blog.com>, Consulté le 22/06/18.

RueRenéAmand, "Le Blog du chantier de la Résidence Intergénérationnelle à Poitiers", <http://rue-reneamand.blogspot.com/>, Consulté le 22/06/18.

RNCHP, "Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif", <http://www.rnchp.fr/>, Consulté le 22/06/18.

Vidéos

MasCobado : un habitat participatif pour mieux vivre ensemble (version longue), Vidéo YouTube, Onpassealacte!, <https://www.youtube.com/watch?v=ns2q0eBQ7EM>, 2015, Consulté le 22/06/18.

L'utopie de Pessac, Documentaire, France 3, <https://www.youtube.com/watch?v=Zmv1J77Hiv0>, 2014, Consulté le 22/06/18.

Demain, l'habitat participatif, Reportage, Arte, <https://www.youtube.com/watch?v=TFMPr5pNzAw>, 2014, Consulté le 22/06/18.

Les nouvelles solutions à la crise du logement, Reportage, France 2, <https://www.youtube.com/watch?> 2016, Consulté le 22/06/18.