

## Présentation de l'habitat participatif, des formes et enjeux

### ➤ Qu'est-ce que l'habitat groupé participatif ?

Des **habitants se regroupent** pour concevoir, financer et gérer ensemble leurs logements privatifs tout en mutualisant leurs ressources et en partageant des **espaces communs** (espaces extérieurs, salle commune, buanderie, etc.), des biens et des services. Les habitants sont donc au cœur du projet d'habitat.



Ce n'est pas une démarche nouvelle puisque les **premières opérations datent des années 1970**, mais elle est actuellement en plein essor. Les groupes d'habitants sont de plus en plus nombreux à se lancer (environ 400 projets en France en cours ou réalisés) et les réseaux nationaux et régionaux des collectivités, des associations et des professionnels en faveur de l'habitat groupé participatif se développent.

### ➤ Différentes formes de réalisation possibles

Même si tous les projets d'habitat groupé participatif se regroupent sous une même définition générale, leurs formes peuvent être très diverses. Les caractéristiques propres aux projets peuvent donc être relativement différentes étant donné que ces projets peuvent se monter :

- En milieu rural ou milieu urbain et périurbain,
- En réhabilitation ou en construction neuve,
- Avec seulement trois ménages ou à l'inverse plus de cinquante,
- Avec uniquement des logements ou avec un programme mixte de logement et de bureaux, commerces ou activités agricoles,
- En intégrant des logements sociaux locatifs et/ou de l'accession à la propriété,
- En immeubles collectifs, en logements intermédiaires ou en maisons individuelles groupées ou non.



#### Projet la Ferme de la Chaux

(21 - La Bussière sur Ouche – rural)

*Ancien corps de ferme réhabilité et divisé  
en 4 logements en accession  
Ferme avec maraîchage et expérimentations*



#### Projet Les Petits Moulins

(44 – Rezé – urbain)

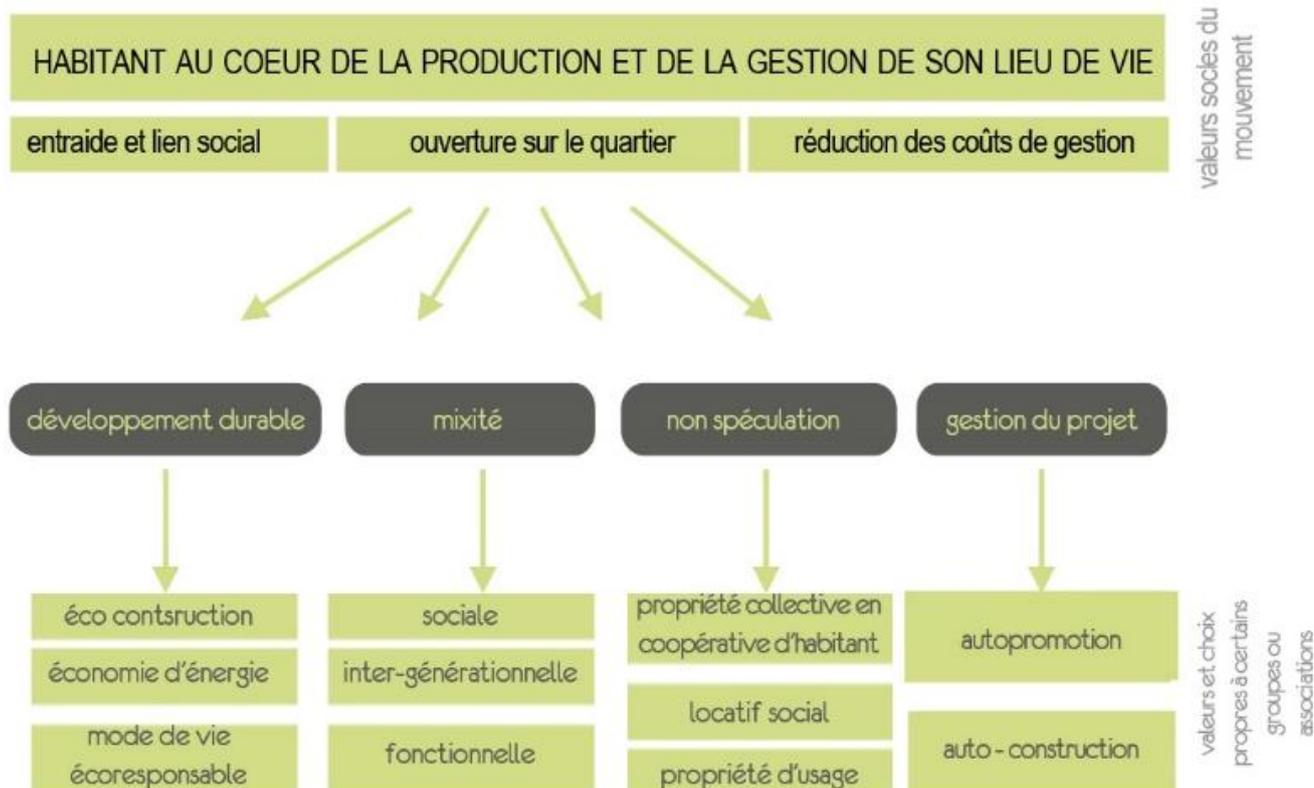
*Construction groupée de 6 logements en  
accession et 6 logements en location aidée  
Terrain de 4 000 m<sup>2</sup> (330 m<sup>2</sup> par foyer)*

## ➤ Enjeux et intérêts pour les collectivités

L'habitat groupé participatif présente de nombreux avantages en termes d'aménagement du territoire :

- Il limite l'étalement urbain grâce à des **projets plus denses** et/ou en renouvellement urbain. En réhabilitation, les projets peuvent être mieux pensés qu'un découpage en location.
- Il favorise un urbanisme plus durable grâce à des **objectifs écologiques** de réduction de la consommation d'énergie des logements (écoconstructions, déplacements doux, etc.).
- Il permet aux habitants d'accéder à des logements de plus grande qualité à un **prix plus juste** (mutualisation).
- Il permet d'**être au plus près des besoins des habitants** grâce à leur participation à l'élaboration du projet.
- Il crée une réelle convivialité entre voisins, favorise la solidarité, les échanges, l'entraide (alternative au foyer-logement pour les personnes âgées). **Favorise une dynamique à l'échelle du village** (ou du quartier) car les habitants s'impliquent plus dans la vie associative locale, ils redeviennent acteurs de leur territoire.
- Il favorise la **mixité sociale et intergénérationnelle** à l'échelle du projet et du quartier, créant ainsi une variété de typologie de logements importante.
- Il **pallie la régulière absence de promoteur et de bailleur en milieu rural** dans certains départements pour les petites opérations (moins de dix logements) par des projets alternatifs.

## LES DIFFÉRENTS ENJEUX ET VALEURS PORTÉS PAR LE MOUVEMENT DE L'HABITAT PARTICIPATIF<sup>1</sup>



### ➤ Grandes étapes de mise en place d'un projet<sup>1</sup> :

**1. Formation du groupe initial et phase d'observation** : formation d'un noyau de départ et prise d'informations sur le concept d'habitat groupé (visites de projets, rencontre avec des habitants). La phase d'observation reste une étape importante pour les groupes. C'est celle qui doit être entamée en premier mais c'est également celle qui peut être achevée en dernier et durer tout au long de la vie du projet.

**2. Création de la Charte et recherche de terrain/bâtiment** : permet de déterminer les grandes lignes du projet et d'avoir une première étape de concrétisation. Ces deux étapes sont globalement réalisées suite à celle de formation du groupe mais elles ne sont pas ordonnées, ce n'est pas un processus linéaire.

*La recherche de financement, le choix du modèle juridique et la signature du compromis de vente sont des phases qui peuvent arriver durant l'étape 2 ou l'étape 3, en fonction des cas.*

**3. Définition du projet architectural** : études de faisabilité, établissement d'un cahier des charges ou d'un programme, recrutement de l'architecte et premier travail architectural.

**4. Urbanisme** : dépôt du permis de construire et lancement des travaux de construction ou rénovation. Etape qui aboutit à l'emménagement des habitants.



### ➤ Remarques :

Ces 4 grandes étapes identifiées représentent une majorité de cas. Néanmoins, il faut garder à l'esprit que le montage d'un habitat groupé participatif n'est pas un processus linéaire et que certaines étapes peuvent avoir lieu à différents moments. Par exemple, l'étape de choix du modèle juridique est particulière car de nombreux groupes se constituent rapidement au départ en association pour faciliter les démarches puis choisissent ensuite un autre montage, une fois les grandes bases du projet fixées (terrain, forme d'habitat, financement, mode de vie, etc.).

De plus, dans tout processus, il faut prendre en compte le temps de réalisation de chaque étape, qui peut s'échelonner sur les étapes suivantes parfois comme c'est le cas généralement de la constitution du groupe.

Un projet d'habitat groupé participatif mettrait en moyenne **entre 4 ans et 4 ans et demi pour aboutir**. Le temps de réalisation de ces étapes est donc très variable d'un groupe à l'autre, en fonction du groupe lui-même et du contexte local notamment.

➤ Processus détaillé de mise en place d'un projet d'habitat groupé participatif <sup>1</sup>

ÉTAPES	VIE DU PROJET – ECHELLE DE TEMPS		
	Commencement		Achèvement
1	Constitution du groupe/Recherche de foyer	[Orange] [Jaune]	
	Observation, recherches et visites	[Orange] [Jaune]	
2	Création de la Charte	[Orange] [Jaune]	
	Recherche du terrain/bâtiment	[Jaune] [Orange] [Jaune]	
2 ou 3	Choix du modèle juridique	[Jaune] [Orange] [Jaune] [Orange] [Jaune]	
	Recherche de financement	[Jaune] [Orange] [Jaune]	
3	Signature compromis de vente – Achat du terrain	[Jaune] [Orange] [Jaune]	
3	Réalisation d'études, création du cahier des charges/programme	[Jaune] [Orange]	
	Recrutement de l'architecte	[Jaune] [Orange]	
	Travail architectural (esquisses, APS, APD)	[Jaune] [Orange] [Jaune]	
4	Dépôt du permis de construire		[Orange]
	Construction/rénovation		[Orange]
	Emménagement des habitants		[Jaune] [Orange]

LEGENDE			
	[Orange]	[Jaune]	Période peu voir quasiment jamais observée

<sup>1</sup> Sources :  
 - Mémoire d'Anaïs Trideau, L'habitat groupé participatif, une démarche difficile à concrétiser ?, octobre 2014  
 - Association belge Habitat et Participation ASBL  
 - Extraité

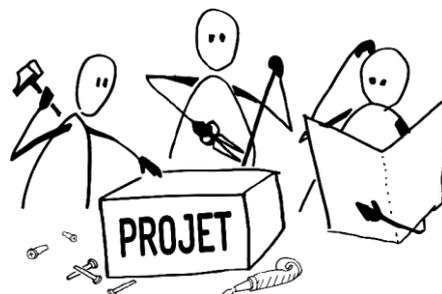
### ➤ Les différents acteurs présents

Trois grandes familles d'acteurs composent n'importe quel programme de logements :

- La **maitrise d'ouvrage** : entité porteuse du projet, pour laquelle est réalisé le projet (commanditaire). Elle représente les destinataires finaux de l'ouvrage et doit définir leurs besoins pour ce projet. Parfois, la maîtrise d'ouvrage n'est pas assez compétente pour porter le projet seule. Elle peut donc faire appel à un **Assistant à Maitrise d'Ouvrage (AMO)** pour lui donner des conseils et l'appuyer quant à la définition et au pilotage de son projet. Il joue le rôle d'intermédiaire entre la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre.
- La **maitrise d'œuvre** : entité qui réalise le projet lorsque la maîtrise d'ouvrage ne possède pas ces compétences en respectant les conditions de délais et de coûts fixées à l'avance dans un contrat.
- La **maitrise d'usage** : ce sont les destinataires du projet, les habitants qui pourront jouir des logements une fois construits, en tant que locataires ou propriétaires.

#### ▪ Les habitants, acteurs au cœur du projet

Ce sont les acteurs principaux dans les projets d'habitat groupé participatif étant donné qu'ils sont à la fois maître d'ouvrage et maître d'usage en général. Le principe premier de l'habitat groupé participatif étant d'ailleurs de les replacer au centre du projet et non pas en bout de chaîne comme dans un projet immobilier classique. Ce sont donc en grande majorité les initiateurs des projets d'habitat groupé participatif.



#### ▪ Les collectivités



Les collectivités ont un rôle important à jouer dans les projets d'habitat groupé participatif, notamment au niveau du foncier et des réglementations. Elles peuvent par exemple faciliter le travail du groupe en leur proposant des terrains comme l'ont fait les villes de Lille, Strasbourg ou encore Brest. Ces collectivités se sont regroupées en 2010 au sein du Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif (RNCHP). Les buts principaux de ce réseau sont de pouvoir mutualiser les différentes expériences ayant lieu dans toutes ces villes et d'être un levier de lobbying auprès des pouvoirs publics nationaux et de tous les acteurs des projets d'habitat groupé participatif (les banques, les notaires, les organismes HLM, etc.).

#### ▪ Les bailleurs, aménageurs, constructeurs

Tous ces acteurs peuvent prendre en charge la réalisation de certaines opérations et apporter leur aide aux habitants (recherche de terrain, autorisations administratives, construction). Ils peuvent donc être maître d'ouvrage unique, maître d'ouvrage en partenariat avec les habitants ou simplement personne associée. La particularité du bailleur est qu'il le fait dans l'objectif de louer les logements à des tarifs fixés et modérés. Ce sont des acteurs d'autant plus importants que de plus en plus de groupes et de collectivités souhaitent intégrer des logements sociaux pour favoriser la mixité sociale.

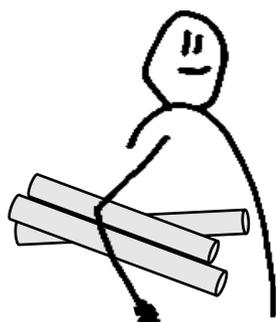


## ▪ Les AMO, accompagnateurs et associations d'habitat groupé participatif

Ces acteurs sont là pour assister les habitants, ou la maîtrise d'ouvrage en général, et pour faciliter les relations entre les habitants et leurs partenaires. Leurs objectifs sont de promouvoir le développement de l'habitat participatif et ainsi de permettre au plus grand nombre de projets d'aboutir. Certains de ces acteurs se sont rassemblés pour former le Réseau national des Acteurs professionnels de l'Habitat Participatif (RAHP) depuis 2011. Afin de favoriser une organisation au niveau national, les associations sont quant à elles regroupées au sein de la Coordination nationale des associations de l'habitat participatif depuis 2011.



## ▪ Les architectes



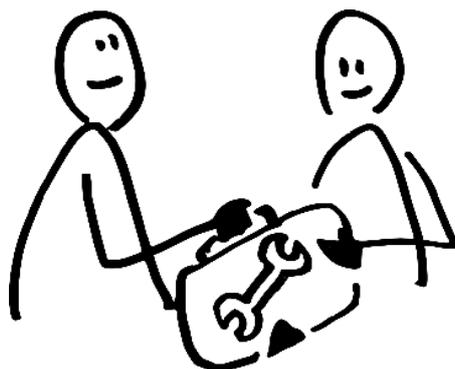
L'architecte réalise les plans du projet (conception) et peut aussi suivre sa réalisation qui sera effectuée soit par des entreprises, soit par les habitants eux-mêmes (autoconstruction). Le travail de l'architecte se trouve ici modifié par rapport à un projet immobilier classique. En effet, il doit d'abord travailler en partenariat avec tout un groupe d'habitants, qui ont chacun leur point de vue. Il faut donc qu'il réussisse à faire converger les habitants autour d'un même projet. De plus, l'habitat groupé participatif intègre de nombreux espaces communs qui nécessitent une conception différente des logements et du projet global. Ce type de projet implique donc un investissement plus important, notamment au niveau du temps de travail.

## ▪ Les acteurs secondaires : notaires, juristes, comptables, etc.

Comme dans tout projet immobilier, d'autres acteurs rentrent en jeu. Par exemple, les notaires et juristes sont là pour conseiller et assurer un suivi au niveau juridique du projet. Les comptables peuvent apporter leur aide aux habitants pour réaliser la comptabilité de leur société immobilière, qui peut s'avérer très compliquée lorsque l'on ne dispose pas des compétences nécessaires en la matière.

Les habitants peuvent également avoir recours à :

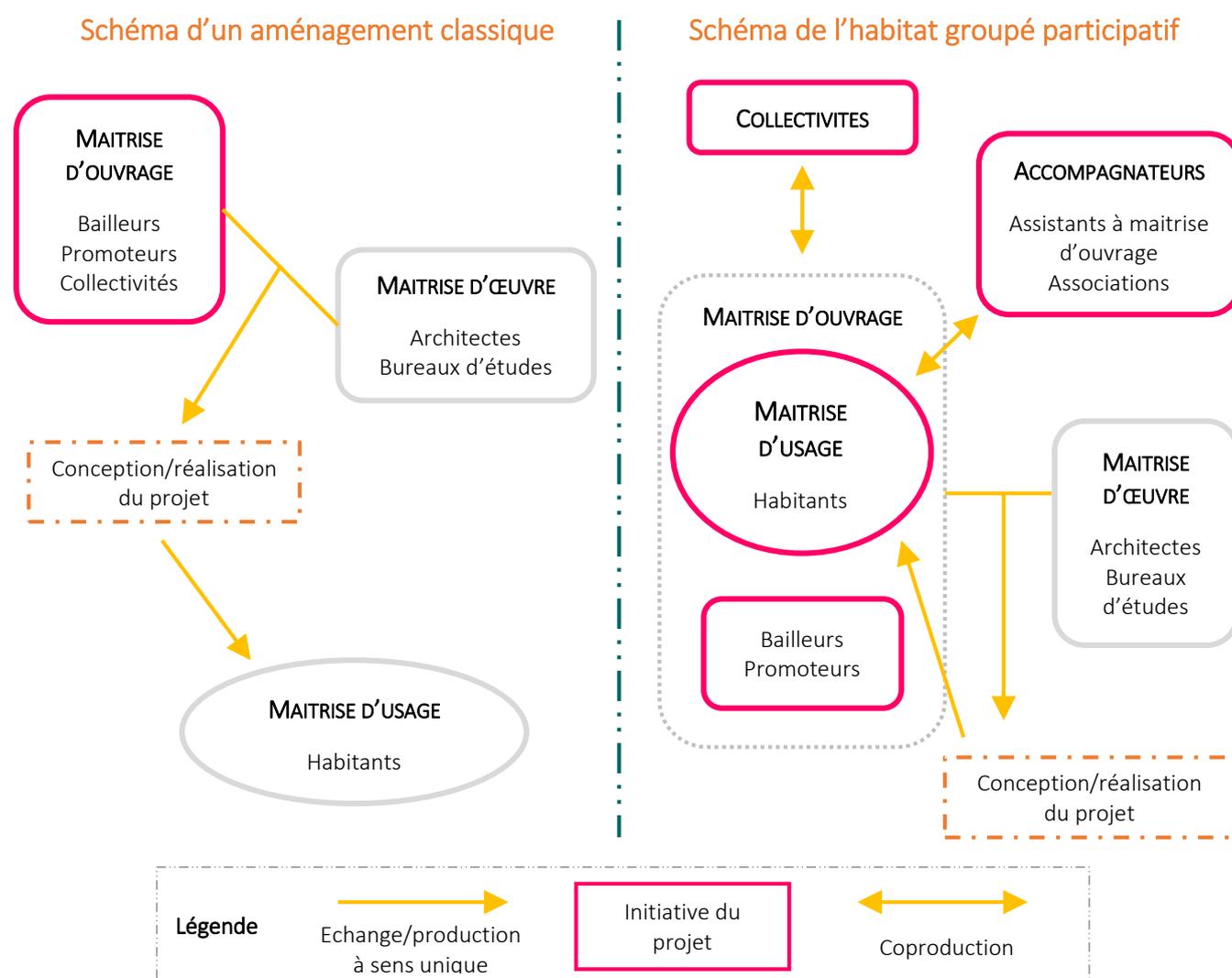
- Des spécialistes/formateurs en communication non-violente et en gestion de groupe.
- Des bureaux d'études externes pour des études de faisabilité financière.
- Des organismes de financement alternatifs ou tout simplement des financeurs privés externes au projet.
- D'autres associations en dehors de l'habitat groupé participatif comme celles œuvrant pour des constructions écologiques.
- Des énergéticiens et des paysagistes.
- Des artisans formateurs ou encadrants pour les projets réalisés en autoconstruction.



## ➤ Comparaison des acteurs entre un projet immobilier classique et en habitat groupé participatif

Dans un projet immobilier classique, la **maitrise d'ouvrage** est souvent représentée par un bailleur, un promoteur, un constructeur ou une collectivité. C'est elle qui prend le risque de la commercialisation et elle est tenue des garanties des constructeurs (dommage ouvrage, garantie décennale, etc.). Elle peut faire appel à un **Assistant à Maitrise d'Ouvrage** (AMO) si nécessaire. La maitrise d'ouvrage recourt ensuite aux services d'un **maitre d'œuvre** pour la réalisation de son projet. Une fois le projet terminé, ce sont enfin les habitants qui se le réapproprient, ils forment la **maitrise d'usage**.

Dans un projet d'habitat groupé participatif, les habitants sont au cœur de la maitrise d'ouvrage. Ils peuvent être accompagnés d'un AMO, d'un accompagnateur professionnel ou d'une association. Dans les grandes villes, les collectivités sont souvent partenaires du projet. La maitrise d'ouvrage peut être complétée par un **bailleur** (logements sociaux) ou un **promoteur** (incapacité du groupe à porter le projet). Comme dans un projet classique, la maitrise d'ouvrage recrute un maitre d'œuvre pour réaliser les travaux.



Les acteurs figurant dans le schéma suivant sont les acteurs les plus importants mais ils ne sont pas nécessairement présents dans tous les projets de logement. Pour l'habitat groupé participatif notamment, un projet peut se monter avec uniquement la maitrise d'ouvrage, représentée par les habitants, et la maitrise d'œuvre, qui peut être aussi représentée par les habitants eux-mêmes (autoconstruction). Par ailleurs, les liens présentés sont ceux qui sont les plus importants.

### ➤ Répartition entre parties communes et individuelles

La répartition entre les parties communes et individuelles d'un projet peut largement influencer sur le coût global du projet. En effet, certains groupes conçoivent leur logement individuel puis réfléchissent aux parties qu'ils pourraient mettre en commun, mais sans nécessairement réduire la taille des parties individuelles. On peut repenser cette répartition pour atteindre l'équilibre financier. Il faut donc nécessairement que les **parties privatives soient réduites au profit des parties communes**.

*Prenons par exemple un projet de 5 foyers avec un prix au m<sup>2</sup> de 1 000 €. La première répartition jugée « idéale » serait de 100 m<sup>2</sup> pour chaque foyer et 100 m<sup>2</sup> de parties communes (budget 1).*

*Chaque foyer comprenant une chambre d'amis de 20 m<sup>2</sup>, il peut donc être envisagé de mutualiser cette pièce. Une répartition possible pourrait donc être de deux chambres d'amis communes, soit 40 m<sup>2</sup> de plus à partager mais 20 m<sup>2</sup> en moins dans chaque logement (budget 2).*

*Dans cet exemple, l'économie réalisée pour chaque ménage est donc de 12 000 €.*

	Budget 1
Logement individuel - 100 m <sup>2</sup>	100 * 1 000 = 100 000 €
Parties communes 100 m <sup>2</sup>	100/5 * 1 000 = 20 000 €
<b>Total</b>	<b>= 120 000 €</b>

	Budget 2
Logement individuel - 80 m <sup>2</sup>	80 * 1 000 = 80 000 €
Parties communes 140 m <sup>2</sup>	140/5 * 1 000 = 28 000 €
<b>Total</b>	<b>= 108 000 €</b>

### Comparaison théorique entre deux équilibres différents parties communes/privatives

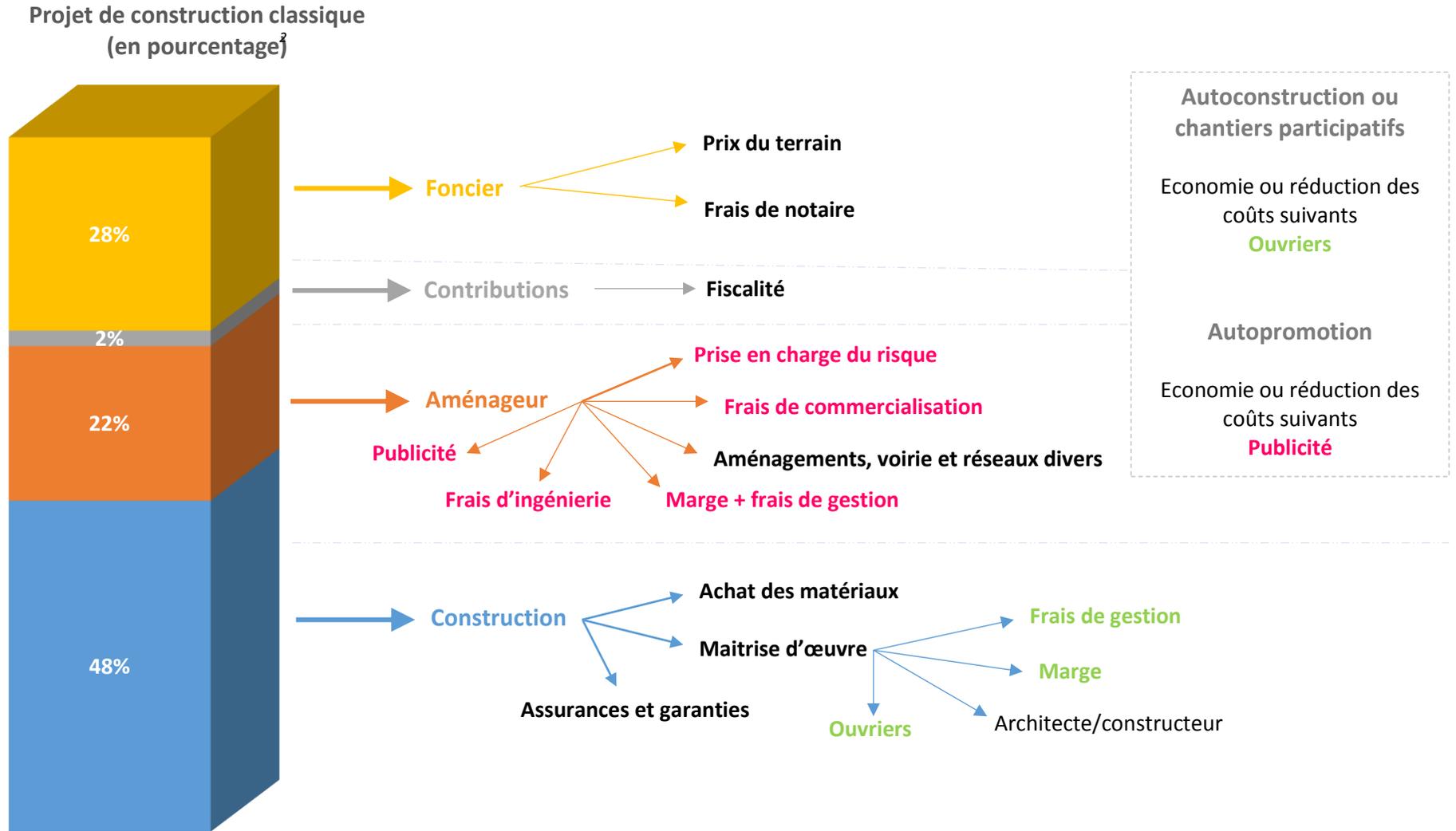
### ➤ Autoconstruction et autopromotion

L'**autoconstruction** (et les chantiers participatifs) **permet en moyenne de réduire les coûts de 20 %** par rapport à une maison réalisée par des ouvriers. En effet, cela permet de ne pas payer entre autres la marge des constructeurs et la main d'œuvre. Cela nécessite pour les habitants de disposer d'un minimum de connaissances en matières de construction même si de plus en plus de personnes se lancent dans l'aventure sans forcément s'y connaître. S'il est souvent difficile de se lancer dans une autoconstruction totale, une autoconstruction partielle (travaux simples) permet tout de même d'économiser une partie de son budget. Plusieurs groupes ont notamment fait le choix de réaliser en autoconstruction leurs parties communes par exemple.

L'**autopromotion** est un montage dans lequel les habitants conçoivent, réalisent et financent leur projet d'habitat sans passer par un promoteur. Elle **permet également de réaliser des économies de l'ordre de 15 à 20 %<sup>1</sup>** maximum car elle permet d'économiser les frais de publicité, de commercialisation et la marge du promoteur entre autres.

En réalisant un projet en autopromotion et autoconstruction, les groupes peuvent donc arriver à réduire leur budget jusqu'à 40 % en moyenne. Des réductions plus importantes peuvent être observées si les projets intègrent par exemple des matériaux de récupération et si l'autoconstruction est totale.

## Budget théorique simplifié d'un projet de construction et économies possibles



<sup>2</sup> Etude interparc pour l'élaboration du référentiel ENRx (Outils réglementaires fonciers, fiscaux, contractuels favorables au renouvellement urbain et écologique des territoires ruraux), 2013, Stefan Caumet

### ➤ Bien se préparer et établir des règles et processus clairs

Les habitants ne se rendent pas toujours compte au départ de l'implication personnelle et des connaissances qu'un projet d'habitat groupé participatif requiert, ni du temps nécessaire à sa mise en place. Cependant, malgré la fixation de certaines règles, cette démarche doit rester volontaire et non subie !

#### ▪ S'informer correctement



Les habitants doivent accorder de l'importance à l'étape d'information, de **prise de connaissance**. Pour cela, il semble nécessaire qu'ils rencontrent d'autres groupes d'habitants à des stades plus avancés et qu'ils **visitent des projets déjà achevés**. Ils pourront ainsi se renseigner sur le temps de réalisation, les difficultés rencontrées et comment les surmonter. De plus en plus de formations, de conférences et d'**ateliers sur l'habitat groupé participatif**, les projets collectifs, etc., sont également organisés par les collectivités et les associations. La participation des futurs habitants à ces différents temps est donc encouragée.

#### ▪ Etablir des buts, règles et processus clairs rapidement

Les habitants peuvent rapidement établir une **première vision de groupe** partagée par tous les membres (qui pourra évoluer par la suite). Il est important de clarifier ces notions assez vite pour mieux définir le but et les objectifs recherchés par le groupe qui ne sont pas forcément les mêmes qu'individuellement. Cela permettra donc au groupe de **réaliser une Charte** qui fixe les points essentiels du projet. C'est un premier point rassembleur, cela définit des fondations solides. Ce document pourra ensuite servir de support de communication auprès des nouveaux membres ou des partenaires.

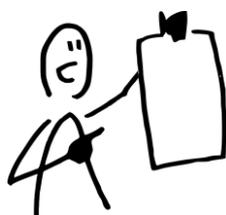


L'**aspect financier** est une question qui n'est pas facilement abordable au sein d'un groupe. Or dans un projet d'habitat groupé participatif, il est nécessaire de l'aborder collectivement afin de déterminer les apports de chaque foyer. C'est une question qui doit être traitée rapidement pour **confronter le projet à la réalité** même si elle doit rester au second plan et ne pas prendre le dessus sur le projet lui-même. Il est également recommandé de **s'engager financièrement collectivement dès le départ** (petites sommes à fournir pour payer les premiers frais du projet par exemple). L'engagement des habitants est ainsi tout de suite plus concret.

Même si le choix définitif interviendra plus tard, la **fixation d'un modèle juridique temporaire** (en association par exemple) peut aider le groupe car cela permet de le structurer face aux autres acteurs. Les habitants peuvent aussi mettre en place un **cadre organisationnel** (lieu, calendrier, fréquence des réunions) même s'il faut garder en tête que les partenaires du projet n'ont pas forcément le même calendrier et qu'il peut aussi y avoir des imprévus.



#### ▪ Avoir une trace de toutes les prises de décisions



Il est important de conserver une **trace des prises de décisions et des débats** lors des réunions. Cela permet aux habitants d'avoir tous la même version des décisions qui ont été prises. Les nouveaux arrivants peuvent ainsi connaître l'histoire du projet et se faire une première idée du déroulement des réunions et du processus de décision retenu. A la fin de chaque réunion, le groupe peut **réaliser collectivement un bilan de la réunion**, afin de mettre en évidence les points qui ont avancé durant la réunion et ceux qui restent encore à éclaircir.

## ➤ Anticiper les départs et arrivées

Le départ de certains foyers en cours d'élaboration du projet est quasiment inévitable. En effet, peu de projets aboutissent avec les mêmes ménages que lors de la constitution du groupe. Ces changements interviennent souvent lors d'étapes charnières dans la conception (Charte, modèle juridique, financement, terrain). Cela peut poser problème mais ce n'est **pas forcément un point négatif** car cela permet aux habitants qui changent d'avis de quitter le projet.



### ▪ Fixer des critères d'adhésion et de sortie

Les groupes peuvent être plus attentifs à l'arrivée de nouveaux ménages dans leur projet et **fixer des critères d'adhésion et de sortie**. Les habitants doivent s'assurer que les nouveaux arrivés sont vraiment intéressés par leur projet, prêts à s'investir et qu'ils réussissent à s'entendre avec le groupe. Une « **période d'essai** » peut être mise en place, en invitant dans un premier temps les nouveaux à des temps informels tels que des repas par exemple. Ces nouveaux habitants doivent également adhérer rapidement aux règles déjà établies et aux décisions prises.

## ➤ Gérer la vie en collectivité durant la conception du projet

### ▪ La gestion des relations humaines



Dans un projet d'habitat groupé participatif, il ne faut pas penser qu'il n'y aura aucun problème dans la vie de groupe. La particularité est que la résolution des conflits sera collective, tournée vers des principes de communication non-violente et de résolution par consensus ou compromis. La **Communication Non-Violente (CNV)** a pour but d'établir des relations bienveillantes, fondées sur la coopération et le respect des autres, et de permettre à tous les habitants de communiquer entre eux sans nuire au groupe. Certains font **appel à des spécialistes** en gestion de conflits, ou en sociologie, tandis que d'autres participent à des formations en CNV par exemple.

### ▪ La gestion des espaces collectifs

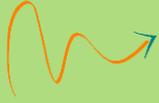
L'utilisation et la gestion des espaces collectifs peuvent être sources de conflits si elles ne sont pas claires et définies **dès le départ**. Pour faciliter cette gestion, certains groupes mettent en place rapidement des **processus stricts mais simples d'utilisation**. Par exemple, les groupes peuvent fonctionner avec un système de réservation par site internet pour la gestion des espaces communs et avec le règlement d'un « loyer » pour payer les charges à chaque fin de mois basé sur le nombre de journée d'utilisation ou le nombre d'utilisation directe.

### ▪ Entretenir la dynamique du groupe

Durant la phase de conception du projet, il est important que le groupe ne se retrouve pas uniquement lors de réunions de travail. D'autres **activités** peuvent être **organisées en commun** comme des séances de sport, des repas ou des fêtes. Cela peut même aller jusqu'à l'organisation d'un weekend sur un lieu neutre, afin de voir comment s'entend le groupe sur une plus longue durée tout en intégrant des tâches quotidiennes communes.

Lors de la construction du projet, une des solutions pour consolider la dynamique de groupe peut être de **commencer par faire construire les locaux communs**, si possible en autoconstruction. Les parties individuelles étant réalisées par la suite. Cela pousse les membres du projet à s'investir plus car c'est le début du chantier et cela permet de s'entraîner pour les groupes qui veulent continuer en autoconstruction ensuite. La réalisation des espaces communs permet ensuite au groupe de pouvoir se réunir ensemble dans un lieu collectif de leur projet.





### ➤ Intérêts pour les collectivités d'accompagner

L'habitat groupé participatif présente de nombreux avantages en termes d'aménagement du territoire : comme c'est un projet d'ensemble, il apportera une plus grande cohérence en terme d'urbanisme, d'architecture, aura moins d'impacts écologiques et sur les paysages. Il apporte également une offre en logements diversifiés, voire des activités (bureau, dépôt de produits locaux...), peut être ouvert sur le voisinage (salle commune...) ou la commune, et limite la spéculation.

Néanmoins, l'habitat groupé participatif reste **expérimental**. A ce titre, la collectivité peut avoir

- ➔ à la fois un rôle moteur, en s'engageant pour le développement de ce type de projet,
- ➔ et un rôle régulateur, en garantissant la qualité des projets.

L'accompagnement des groupes par les collectivités permet

- de **porter à connaissance la réglementation**, de permettre des projets réalisables
- de donner des **prescriptions** (par rapport au site, aux usages, à une programmation en logement et en urbanisme intercommunale)
- de donner des **préconisations** (sur l'architecture, le fonctionnement du groupe au sein de la commune...)

*Décrets de la loi ALUR portant sur  
l'habitat participatif :*

**3 décrets (dont 1 paru fin 2015)**  
portant sur

- des éléments de précision (coopérative, autopromotion, location),
- l'apport en industrie,
- et la garantie financière.

### ➤ La collectivité garante de l'intérêt général

Les collectivités ont un **rôle important** à jouer dans les projets d'habitat groupé participatif, pour

- Sensibiliser tous les acteurs (élus, professionnels, habitants...)
- Aider les groupes à se constituer
- Accompagner les groupes auprès des acteurs, les former
- Aider les groupes à accéder au foncier
- Lever les blocages règlementaires

*Retour d'expériences :*

**importance de rendre  
l'AMO (ou l'accompagnement par un architecte)  
obligatoire**

Elles sont en même temps les garantes de l'intérêt général, devront le cas échéant faire le tri dans les thèses et souhaits des associations d'habitants, et peuvent **poser des conditions et/ou des critères** de sélection à leur accompagnement :

- Un projet qui offre une **mixité** sociale, générationnelle et/ou fonctionnelle
- Un projet **ouvert sur le quartier** (salle commune, bureau, atelier, café,...)
- Un projet qui participe à la **non-spéculation**
- Un projet ambitieux vis-à-vis du **développement durable** :
  - économie d'énergie et énergies renouvelables
  - gestion économe des ressources, habitat sain (eau, écomatériaux...)
  - modes de vie écoresponsables

Au niveau national, le **réseau national des collectivités pour l'habitat participatif** (RNCPH) a été créé en 2010 lors du forum national des écoquartiers. A cette occasion, une charte d'orientation a été signée à Grenoble. Le réseau est devenu une **association** qui compte déjà 25 membres (villes, intercommunalités, région) ; le PNR des Caps et Marais d'Opale a été le 1<sup>er</sup> PNR à adhérer en 2015.

## ➤ Quel niveau d'engagement des collectivités ?

### 1. Prendre connaissance des enjeux, acteurs, leviers

- ➔ Charte et enquête du réseau
- ➔ Mémoire et fiche du PNR CMO, Bibliographie
- ➔ Portes ouvertes, films, revues
- ➔ Formation du CNFPT en novembre 2015 sur l'habitat participatif.
- ➔ ...

*Film disponible : 1 + 1 = 3,*  
Présente l'intérêt de l'habitat participatif

*Agenda : journées européennes*  
de l'habitat participatif  
(autour du 14 au 17 mai)

### 2. Adhérer au réseau national des collectivités pour l'habitat groupé participatif

- ➔ Délibération portant les enjeux à la connaissance des élus.
- ➔ montant de l'adhésion fonction du nombre d'habitant de la commune (500 € si moins de 10 000 hab., 1 000 € si 10 000 à 50 000 hab.) – le réseau participe au frais de déplacements et de restauration.
- ➔ Participation aux AG (CA ouvert 2 à 3 fois par an) et journées techniques, binôme élu – technicien. La ville de Lille libère un quart de poste pour le fonctionnement du réseau en 2015 – 2016.

*Exemple de commune*  
*participant*  
*au réseau national :*

**Mouans – Sartoux,**  
10 000 hab. – PACA

La commune souhaite développer l'habitat participatif dans sa politique d'urbanisme et son agenda 21.

### 3. Intégrer l'habitat participatif dans les politiques publiques

- ➔ PLH
- ➔ PLU
- ➔ Agenda 21

*Exemple :*

**PLH de Paris**

Action 2.8.1 page 105  
Centre régional d'aide,  
appel à projet et à  
candidatures, veille foncière

### 4. Communiquer, aider à la logistique

- ➔ Journal communal, intercommunal, presse locale
- ➔ Affichage, sites internet...
- ➔ Café-débat, marché aux projets
- ➔ Prêt de salle

*Exemple :*

**Journal de la communauté**  
**d'agglomération Est ensemble**  
(Le Mag' n°16)

### 5. Offrir un accompagnement technique

- ➔ Cessions de formation
- ➔ Accompagnement direct : services techniques, partenariats (CAUE...)

*Exemple d'appel à projet :*

**Ville de Paris, 3 sites**  
Formation des groupes  
Aide financière à l'AMO

### 6. Offrir un accompagnement financier (voir p. suivante)

## ➤ L'accompagnement sur le foncier et/ou financier

### → Lancer un appel à projet et/ou à candidatures

L'appel à projet peut concerner des groupes et/ou des ménages cherchant à rejoindre un groupe, et porter sur de la formation, de l'accompagnement, l'aide pour trouver un terrain, le paiement partiel de l'AMO... Cf. Brest, Grenoble, Strasbourg, Lille, Paris, Montpellier, PNR CMO.

### → Aider à acquérir le foncier

La collectivité peut :

- soit « flécher » du foncier à vocation d'habitat participatif dans le PLU via l'OAP (exemple : 10 % d'une ZAC). Cf. Montreuil, Rennes, Toulouse ;
- soit préempter, porter le terrain puis le céder au groupe ou à la maîtrise d'ouvrage, par cession directe, ou dans le cadre d'une consultation.

*Cession au prix des  
domaines*

*Cession avec un abattement fonction de critères  
sociaux ou environnementaux : performances  
énergétiques, construction bois local...  
( ex : Strasbourg)*

NB : lorsque la collectivité porte un terrain, elle peut faciliter l'usage de ce terrain pour l'association (réunions, fête des voisins...) via une convention avant la rétrocession.

### → Payer l'AMO

Parmi les collectivités, certaines choisissent de **payer une partie de l'AMO** (Paris, Strasbourg), d'autres en soulignent l'importance mais ne financent pas (Lille).

### → Aider à la construction

Grenoble a aidé des projets dans la phase de construction sur la base de différents critères.

### → Aider le groupe au portage du foncier

Une collectivité peut aider au maintien des garanties d'emprunts aux opérateurs sociaux.

### → Solliciter la fondation de France et la caisse des dépôts (ingénierie)

**La fondation de France** s'intéresse à ces projets via son comité habitat ou personnes âgées. Elle assiste une quinzaine de projets par an (ingénierie), afin d'aider les personnes vulnérables. Les conditions sont :

- un projet porté par des groupes de personnes à l'initiative ou non des collectivités ou du projet.
- Un projet démontrant la faisabilité et les capacités financières dans la durée
- L'association de personnes volontaires et motivées dont un certain nombre en situation de vulnérabilité.
- Le développement des échanges sociaux, culturels, à la collectivité, économiques. Pas d'entre-soi.
- Un statut juridique adapté viable et pérenne en cohérence avec les principes du groupe.

NB : la fondation de France a des retours d'expérience en milieu rural.

**La Caisse des dépôts** vise à travers cette thématique la diversification de la production d'habitat, l'amélioration de la qualité de la construction, la création de nouveaux usages. L'axe éligible porte sur l'ingénierie mais pourrait aussi concerner des éléments d'innovation technique (géothermie...). La Caisse des dépôts exige la garantie financière d'achèvement.

## ➤ Annexe : extrait de l'enquête nationale réalisée en 2011 - 2012

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

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

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

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

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

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

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



### ➤ Intérêts pour les bailleurs sociaux de développer ce genre de projets

- Impliquer d'avantage ses locataires et trouver à terme de **nouveaux modes de gestion d'immeuble**
- **Diversifier l'offre** en accession à la propriété
- Permettre à des personnes ayant des revenus plus modestes d'accéder à ce type de **prestations plus personnalisées**.
- **Développer des lieux et des fonctions mutualisés** au sein des programmes immobiliers propices aux économies d'espaces, à une nouvelle offre de service, à la rencontre et au développement du lien social dans une dynamique de « bien vivre ensemble ».
- **Diversifier les publics au sein d'une opération**
- S'inscrire dans les politiques de **développement durable**, avec un projet peut-être plus écologique, plus ouvert sur le voisinage (événement culturel, associatif, atelier pour les enfants,...), voire intégrant des activités (bureau, dépôt de produits locaux, atelier, salle de projection cinématographique, café, etc.)...



Des projets qui peuvent aider les bailleurs à rechercher toujours **la qualité de vie** pour les usagers.

### ➤ Le rôle du bailleur social

Le bailleur peut développer des projets comprenant :

- ➔ du locatif social
- ➔ de l'accession sociale à la propriété

Dans les deux cas, le bailleur reste maître d'ouvrage (= maître de budget), c'est lui qui achète le terrain

Il se crée donc une « distinction » entre **maîtrise d'ouvrage** et «**maîtrise d'usage**»

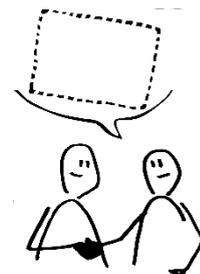
Les lois ALUR et MACRON encadrent les pratiques.

**Le bailleur apporte crédibilité, sécurisation, technicité, portage financier.** Il s'engage à

- ➔ prendre en compte les décisions du groupe, à jouer pleinement le jeu d'une démarche en concertation, à rester à l'écoute de chaque ménage au sein du groupe.
- ➔ Garantir dans le temps l'utilisation des espaces communs (S'il en reste propriétaire) et le maintien de leur vocation initiale (salle commune...), faciliter les usages (gestion des clés..),
- ➔ permettre au groupe d'occupants de se constituer autour d'une charte partagée (question de la commission d'attribution).

En contre-partie, les futurs occupants doivent prendre des décisions dans un **cadre méthodologique** :

- Travailler avec des **délais** et dans le **contexte réglementaire** du bailleur (taille des logements, normes d'accessibilité, de stationnement...)
- avoir des interlocuteurs identifiés voire « qualifiés »



## ➤ Quel niveau d'engagement des bailleurs sociaux ?

### 1. Prendre connaissance des enjeux, acteurs, leviers

- ➔ Charte et enquête du réseau national des collectivités
- ➔ Documents de l'union sociale pour l'habitat
- ➔ Mémoire et fiche du PNR CMO, Bibliographie
- ➔ Portes ouvertes, films
- ➔ Formation du CNFPT en novembre 2015 sur l'habitat participatif.
- ➔ ...

### 2. Communiquer, aider à la logistique

- ➔ Appel auprès des locataires du Parc de logement
- ➔ Affichage, site internet...
- ➔ Prêt de salle

### 3. Faire l'inventaire du patrimoine immobilier ou du foncier qui pourrait faire l'objet d'un projet d'habitat groupé participatif

### 4. Participer à la réalisation d'une ou plusieurs opérations

- ➔ Vente de bien immobilier
- ➔ Maîtrise d'ouvrage d'une opération (construction ou réhabilitation), avec accompagnement d'un AMO qui peut être payé par la collectivité, le groupe et / ou le bailleur.

*Exemple : Habitats Solidaires  
Unisson, Montreuil (93)*

5 logements en **accession libre**.  
2 logements en **accession sociale de type PSLA**,  
1 logement en **locatif social de type PLAI**

**Espaces communs :**

1 salle commune de 30 m<sup>2</sup>  
1 atelier de bricolage de 10 m<sup>2</sup>  
1 jardin commun de 200 m<sup>2</sup>



L'Union sociale pour l'habitat, par le biais de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM, a entamé une réflexion sur son engagement dans les projets, présentée en mars 2011 dans un guide intitulé :

**« Accompagner les projets d'habitat coopératif et participatif »**

## Les spécificités d'un projet avec un bailleur social

- Le bailleur aura plus de facilité à **équilibrer financièrement** un projet de 15-20 logements, mais peut aussi s'impliquer au titre de l'expérimentation sur ses fonds propres.
- Un **bail emphytéotique** peut être mis en place afin de trouver un accord sur la gestion du foncier.
- L'attribution des logements nécessite une **commission d'attribution**, où le maire peut siéger.
- ceux qui sont sous les plafonds de bénéficier des **loyers ou prestations d'accession sociale**.

- *PSLA : Prêt social location-accession*
- *PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration*

### ➤ Bien se préparer

Les habitants ne se rendent pas toujours compte au départ de l'implication personnelle, ni du temps nécessaire à la communication sur le projet. Cependant, cette démarche volontaire sera propre à chaque groupe ; et surtout, organisée de manière participative et collaborative, elle ne pèsera pas sur le groupe, et peut être l'occasion de souder les liens, de vivre de belles rencontres, et d'affiner le projet commun.

#### ▪ Définir le projet, sa raison d'être



Des étapes préalables sont indispensables avant de communiquer sur un projet d'habitat groupé participatif. Il s'agit d'une part de la **prise de connaissance**, du noyau de personnes constituant le groupe initial d'une part, et de ce que c'est que l'habitat participatif d'autre part (visites, livres, vidéos, conférences...). Il est également nécessaire d'établir une première **définition du projet**, de sa raison d'être : dans les grandes lignes quel est le contenu du projet, son inscription dans un territoire ; **quelles sont les valeurs partagées, les objectifs du groupe ?**

#### ▪ Définir les critères d'intégration au projet

Le groupe peut commencer à travailler à une **charte de vie**, qui fixe les points essentiels du projet en termes de vie de groupe, de modalités de prise de décision. Le fonctionnement juridique et financier (tout du moins les options possibles) peut également être esquissé. C'est un premier point rassembleur, cela définit des fondations solides. Ce document pourra ensuite servir de support de communication auprès des nouveaux membres ou des partenaires, et sera bien-sûr affiné et adapté par la suite.



#### ▪ S'organiser

La communication nécessite d'élaborer un **calendrier**. Un retroplanning peut s'avérer utile afin de ne pas manquer certaines dates ; par exemple, afin de diffuser une annonce dans un journal, il faut demander à l'éditeur jusqu'à quand l'annonce peut être envoyée. Selon le processus de validation de l'annonce, à vous de fixer, en fonction de la date de rendu, la date à laquelle commencer à travailler sur l'annonce et les différentes étapes.



La communication est une étape facile à organiser de façon **collaborative** ; ce sera une occasion de valoriser l'implication de chacun : définition des messages et supports, répartition des posters et flyer à afficher / distribuer, définition d'une personne en charge du site web / de la page facebook, etc. (cf. le guide pratique du travail collaboratif :

[http://www.a-brest.net/IMG/pdf/Guide\\_pratique\\_du\\_travail\\_collaboratif.pdf](http://www.a-brest.net/IMG/pdf/Guide_pratique_du_travail_collaboratif.pdf) ).

Pour un **événement public**, choisir une date suffisamment en amont laisse le temps de communiquer. L'évènement peut être associé à un autre évènement local (festival...) ou au contraire écarté de celui-ci (interdiction de stationner...).

La commune vous prête une salle ? Assurez-vous de la disponibilité, des modalités... La création d'une association peut faciliter un prêt.

Agenda : journées européennes de l'habitat participatif (mi-mai à fin mai)

Pour l'élaboration des documents de communication, prenez appui sur des **règles de communication** simples : faire ressortir le message principal à faire passer, hiérarchiser l'information, ne pas surcharger le document d'éléments graphiques ou de polices d'écriture différentes, laisser des espaces de respiration, sans oublier de mettre en évidence date, lieu, contact. (cf. comment faire un flyer :

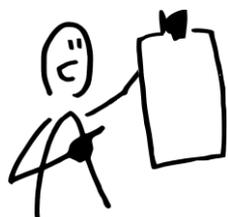
<http://icalendrier.fr/fetes/fete-des-voisins/comment-faire-flyer> )

Testez vos documents de communication auprès de quelques personnes avant diffusion.

### ▪ Se mettre en avant

Le recrutement de suffisamment de personnes peut être freiné par la localisation du projet en milieu rural. Sachez **être attractif** dans vos messages : quels sont les services à proximité ? Qu'est-ce que vous appréciez dans la localisation du projet, quels sont les avantages de celui-ci ? Un projet en milieu rural peut attirer par la proximité à la nature, le faible coût du foncier laissant plus de possibilité de développement d'activités potagères, la présence sur le site d'un patrimoine bâti, le dialogue facilité avec les élus, la présence d'associations locales dynamiques, la possibilité d'auto-construction...

## ➤ Communiquer progressivement



### ▪ S'appuyer sur ses réseaux et le grand public

Vous pouvez toucher successivement **3 cercles d'influence** :

1. La famille, les amis
2. Les amis d'amis, les autres connaissances : professionnelles, associatives, de voisinage... Et les élus.
3. Le grand public.

Chercher à s'intégrer localement dès le départ.

Et si chaque membre du groupe invite personnellement 10 personnes ?

**Echangez avec vos enfants** sur votre projet : informez-les sur ce que cela impliquera pour leur visite (avec une chambre partagée ?), pour votre capital (par exemple en cas de non-spéculation)... Par ailleurs, **rassurez les élus** avant de communiquer plus largement au public d'une commune ; ils seront sensibles aux valeurs portées, à l'intégration paysagère mais aussi sociale (bon voisinage), au respect des règles (en terme de construction, d'assainissement, de stationnements, de gestion des déchets). Mieux vaut une copropriété choisie par un groupe qui la gère, qu'une copropriété subie dans un lotissement et délaissée par les habitants !

Il est possible de mettre des **affiches dans des lieux ciblés** (cafés citoyen, magasins bio, médiathèques, mairie, maisons des asso, maison du Parc...) et de **distribuer des flyers** (à ses contacts personnels, associatifs et professionnels, au marché...) ou de les déposer avec une affiche dans les lieux ciblés. Réaliser une **liste de diffusion** (nombre d'exemplaire par lieu ciblé) permet d'ajuster le nombre d'impressions nécessaires.

Pour passer une **annonce**, beaucoup de possibilités s'offrent à vous, que ce soit une annonce papier (lieux ciblés, journaux comme l'âge de faire) ou une annonce en ligne **sur les sites spécialisés** :

- site du réseau interrégional de l'habitat groupé : [www.habitatgroupe.org](http://www.habitatgroupe.org) (Possibilité de créer une fiche - projet sur le site + possibilité de mettre une annonce - Région Nord-Est : [contactnordest@habitatgroupe.org](mailto:contactnordest@habitatgroupe.org))
- Sites et revues spécialisés : L'âge de faire, Maison écologique, Kaizen, Terra eco, Village, terre vivante, passerelle éco (<http://www.ecovillageglobal.fr/> )
- Réseaux sociaux et e-mail (il est aussi possible de personnaliser sa signature avec une bannière d'annonce)
- Ou encore des sites d'annonce sur l'immobilier.

Lors d'une **rencontre** (porte-ouverte...) : soyez suffisamment, identifiez les membres du groupe (badge, T-shirt...), laissez de la documentation à disposition, ainsi qu'une liste d'inscription afin de garder le contact de toutes les personnes intéressées. Au-delà de votre projet, vous pourrez être amenés à **expliquer le principe même de l'habitat participatif**.

#### ▪ Diversifier sa communication

Solliciter ses réseaux est une bonne base pour communiquer sur son projet. Afin d'augmenter la visibilité de celui-ci, n'hésitez pas à **faire preuve d'innovation** :

- laissez des prospectus ou posters dans les salles où vous vous réunissez ;
- réalisez certaines réunions dans un lieu convivial (bar, parc...) où d'autres personnes pourraient venir échanger par curiosité, organisez des **événements dans l'espace public** ;
- utilisez les médias classiques (presse dont journal et agenda communal, radio, télé... Pourquoi pas via une **conférence de presse** ?) et sur le web (youtube...).

#### ▪ Elargir ses réseaux ?

Pourquoi ne pas s'ouvrir à d'autres thématiques plus larges, pour **rencontrer plus de monde** ? Comment toucher le voisin, l'ami d'ami : forum, fête des plantes, Soirée de projection et débat, Apéro, Randonnée, Brocante, Goûter, Atelier anti-gaspi...

Pensez également à vous appuyer sur des **partenaires** : Parc naturel régional, Espaces infos-énergie, commune, intercommunalité, agence d'urbanisme, CAUE (Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement : association régionale) associations de l'habitat participatif (cf La Coordination, réseau national des associations) dont autres groupes locaux, structures de l'économie sociale et solidaires (dont locaux de coworking), Colibris... Ils pourront intervenir pour vous aider à expliquer le concept d'habitat participatif et vous conseiller sur votre projet.

### ➤ Poursuivre la communication une fois le groupe constitué

#### ▪ Anticiper les départs et arrivées

Avec une **liste d'attente**, régulièrement actualisée, le groupe pourra contacter rapidement des personnes intéressées si une place se libère au sein du projet. Des événements publics réguliers ainsi qu'une communication régulière sur cette liste d'attente contribueront à l'entretenir.

Lors d'un **recrutement**, différentes étapes sont nécessaires. Une fois l'annonce postée, les personnes intéressées peuvent être invitées à visiter le lieu et rencontrer les habitants, prendre connaissance de la charte, de l'histoire du projet et de ses habitants, puis remplir un **questionnaire**. Toute cette communication peut aussi être préparée en amont, avec un blog et/ou site web, des flyers, des fiches résumées (valeurs et grands principes de la charte, trombinoscope...), vidéos...

Speed-dating, jeu collaboratif, pot, auberge espagnole... Prenez le temps de **faire connaissance** !

Film disponible :  
**1 + 1 = 3**,  
Présente l'intérêt de  
l'habitat participatif



## ▪ Partager son expérience



Un projet qui reste **ouvert sur l'extérieur** et qui permet l'**accueil** de petits groupes contribue au développement de l'habitat participatif et à la diffusion de valeurs communes. Des **portes ouvertes** peuvent être organisées dans le cadre des journées européennes de l'habitat participatif, mais aussi en lien avec une manifestation locale (festival...) ou à une date anniversaire du projet.

### *Pour aller plus loin ...*

La rédaction de cette fiche s'appuie...

- sur l'expérience du Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale en matière de communication sur l'habitat participatif,
- sur l'ouvrage « Ils changent le monde, de Rob Hopkins »,
- ainsi que sur le MOOC Oasis proposé par les Colibris en 2016.



### ➤ La définition du projet d'habitat participatif, un préalable

Le choix du modèle juridique a un impact en termes de responsabilité, d'économie du projet, de gouvernance... Il nécessite donc une approche réfléchie et une vision précise.



#### ▪ Le contenu du projet

La **définition des besoins** est la 1<sup>ère</sup> étape à réaliser pour pouvoir définir un montage juridique :

- Quel est le type d'habitat et de forme urbaine recherchés : individuel ou collectif ? Groupé ou non ?
- Quelle est la taille de chaque logement ? Des parties bâties communes ?
- Les espaces extérieurs sont-ils communs, ou en partie communs ? Les jardins privés auront-ils la même taille ?

Les besoins doivent être adaptés à la réalité d'un **terrain**, avant de finaliser le montage juridique.

#### ▪ La gouvernance du projet : comment sont prises les décisions ?

Le groupe va choisir :

- qui vote (1 personne = 1 voix ? Ou 1 ménage = 1 voix...),
- comment on vote (à main levée ? Bulletin secret... ?)
- et sur quoi on vote (travaux en commissions, AG...).



#### ▪ La notion de propriété

Une fois le projet réalisé, la propriété peut être **privée**, partiellement privée (copropriété) ou **collective**, avec un statut d'occupation de **locataire**, de propriétaire, ou une **propriété d'usage**. Un projet mixte avec une part de locataires pourra intéresser les bailleurs et collectivités.

La **notion de patrimoine** est également importante. Est-on attaché à léguer un patrimoine (à ses enfants...)?

En zone d'habitat tendue (où le foncier est soumis à la spéculation), des **clauses anti-spéculatives** peuvent aussi être mises en place.



#### ▪ Déterminer les apports de chacun

Il est nécessaire de connaître les apports de chacun, afin d'évaluer le montant d'un éventuel **prêt collectif**, mais aussi la **prise de risque** de chacun. On distinguera les **apports** (vente d'un bien, livret...), des **possibilités d'emprunts** personnels. Auprès des banques, un apport proportionnel à l'importance du projet, et un projet solide (acquisition d'un bien ayant de la valeur et du potentiel, pouvant être hypothéqué) augmenteront les possibilités d'emprunt. Si les **différences de budget** sont importantes, cela peut orienter le projet vers un modèle moins collectif.

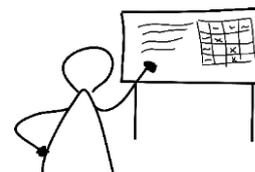
#### NB : Avoir une trace de toutes les prises de décisions

Il est important de conserver une **trace des prises de décisions et des débats** lors des réunions. Cela permet aux habitants d'avoir tous la même version des décisions qui ont été prises. Les nouveaux arrivants peuvent ainsi connaître l'histoire du projet et se faire une première idée du déroulement des réunions et du processus de décision retenu. A la fin de chaque réunion, le groupe peut **réaliser collectivement un bilan de la réunion**, afin de mettre en évidence les points qui ont avancé durant la réunion et ceux qui restent encore à éclaircir.



## ➤ Fixer un modèle juridique temporaire (association par exemple)

Même si le choix définitif interviendra plus tard, la **fixation d'un modèle juridique temporaire** (en association par exemple) peut aider le groupe car cela permet de le structurer face aux autres acteurs. Les habitants peuvent aussi mettre en place un **cadre organisationnel** (lieu, calendrier, fréquence des réunions) même s'il faut garder en tête que les partenaires du projet n'ont pas forcément le même calendrier et qu'il peut aussi y avoir des imprévus.



## ➤ Les principaux modèles juridiques

### ▪ Propriété individuelle

#### - Indivision

Ex : La Salière à Grenoble

#### - Copropriété :

La gestion du bien se fait en commun. Le terrain est divisé en lots (composés d'une **partie privative** et d'une quote-part des **parties communes = quantièmes**). Une AG annuelle est organisée. Le montage est peu coûteux et simple, mais n'empêche pas la spéculation.

- **SCI (Société Civile Immobilière)** – Pour l'acquisition de biens ou terrain  
Laisse souvent la place à une copropriété

- **SCIA (Société Civile Immobilière d'Attribution)**  
Ex : Ecologis à Strasbourg

- **SCI APP (Société Civile Immobilière d'Accession A la Propriété)** – Créée par un organisme HLM.  
Ex : Aera à Toulouse

- **SAS (Société par Actions Simplifiée)** – Une société de capital.  
ex : Terres communes

### ▪ Propriété collective

- **SCCC (Société Civile Coopérative de Construction)** – Construction d'un immeuble en vue de sa division en lots destinés à être vendus aux associés (parts).  
Ex : la petite maison à Rennes

- **SAA (Société d'Attribution et d'Autopromotion)** - Vise monter le projet (construction/réhabilitation) et prévoir la division  
Ex : Toit par toi à Poitiers

- **Coopérative d'habitants** – Une personne, une voix  
Le coopérateur est propriétaire de parts sociales et locataire de son appartement.  
Le bien immobilier est propriété collective : le coopérateur ne paie pas au-delà du coût du projet. Le principe de Non Spéculation entraîne une déconnexion entre la valeur du bien et la valeur des parts.  
Ex : village vertical à Lyon

## ➤ Se faire accompagner

Il est indispensable de faire appel à un **notaire**. Un **juriste** spécialiste de l'habitat participatif pourra également donner des conseils précis sur le montage et ses implications. Chaque participant doit pouvoir avoir un conseil personnalisé et individualisé auprès du notaire ou d'un autre.

## ➤ Anticiper les départs et arrivées

Le modèle juridique doit anticiper les départs et arrivées.

### ▪ Déterminer la valeur des parts

Dans une société ou une coopérative, la valeur des parts peut varier dans le temps. En cas de clause non spéculative, il peut être intéressant de prendre en compte l'évolution de l'**inflation**.



### ▪ Fixer des critères d'adhésion et de sortie

Les groupes peuvent être plus attentifs à l'arrivée de nouveaux ménages dans leur projet et **fixer des critères d'adhésion et de sortie**. Les habitants doivent s'assurer que les nouveaux arrivés sont vraiment intéressés par leur projet, prêts à s'investir et qu'ils réussissent à s'entendre avec le groupe. Une « **période d'essai** » peut être mise en place, en invitant dans un premier temps les nouveaux à des temps informels tels que des repas par exemple. Ces nouveaux habitants doivent également adhérer rapidement aux règles déjà établies et aux décisions prises.

## ➤ Prendre en compte la gestion de la vie en collectivité dans le modèle

### ▪ La gestion des relations humaines, des espaces collectifs...

Un règlement peut définir la **présence minimale** aux réunions, les **quorums** pour la prise de décision... Il peut aussi préciser le système de réservation par site internet pour la gestion des espaces communs, le règlement d'un « loyer » pour **payer les charges** à chaque fin de mois basé sur le nombre de journée d'utilisation ou le nombre d'utilisation directe.



➔ **On choisit le statut juridique par un vote collectif et si possible anonyme. Si le résultat n'est pas probant, on remet le dossier sur la table.**

