

Habitat participatif Le coup de pouce des élus

Ville durable > L'habitat groupé participatif ou coopératif s'institutionnalise. Issu de mouvements militants, il a aujourd'hui paradoxalement besoin des compétences des collectivités et des acteurs du logement social pour se développer. Ses terres de prédilection : les écoquartiers.

Repères

En France

l 230 collectifs recensés.

l 41 associations locales, régionales ou nationales fédèrent ces groupes d'habitants.

l Un projet met aujourd'hui environ quatre ans à aboutir.

l 10 000 logements coopératifs construits entre 1900 et 1945.

l Plus de 12 000 en autoconstruction entre 1949 et 1955 (mouvement des Castors).

l 36 802 construits sous le statut de location-coopérative entre 1950 et 1971.

En Europe

l Allemagne : plus de 6 millions de logements, dont 2 millions en coopératives.

l Suède : 700 000 logements (17 % du parc).

l Norvège : 650 000 habitants (15 % du parc, 40 % à Oslo).

l Autriche : 340 000 logements.

l Italie : 300 000.

l Suisse : 130 000.

Au Canada

l Environ 250 000 personnes dans 200 coopératives. 30 % du parc locatif public au Québec.

Source : Livre blanc de l'habitat participatif, <http://cohabitatsolidaire.org>

Baobab, Énorme Alien, la Maison des Babayaga, Anagram, Couleur d'orange, Le Making Hof, Les Z'Ecobatisseurs... Drôles de noms tout droit sortis de l'imagination de collectifs citoyens souhaitant concevoir, parfois construire, et, surtout gérer ensemble leurs logements. Sous de multiples formes, l'habitat groupé participatif connaît une nouvelle jeunesse après les périodes bouillonnantes des années 1950, avec les coopératives d'autoconstruction des Castors, puis 1970 qui virent la naissance du Mouvement de l'habitat groupé autogéré (MHGA).

À ce jour, environ 230 collectifs sont déjà installés ou porteurs d'un projet dans l'Hexagone. Pour ces groupes, la motivation est souvent militante (antispéculation, autogestion, écoconstruction...), mais aussi économique ou tout simplement pratique : logements échappant à la standardisation, ateliers, chambres d'amis ou encore jardins partagés, achats groupés, machines à laver ou voitures mutualisées... Sans oublier, l'aspect convivial : « Même si l'état d'esprit des débuts s'est un peu essoufflé, l'aspect le plus réussi de

notre aventure reste la vie collective, les enfants passant d'une maison à l'autre... », témoigne, un brin nostalgique, Jean-Pol Lefebvre, habitant de Couleur d'orange, une ancienne usine de Montreuil (93) réhabilitée en 1987.

« Trop longtemps, les alternatives en matière de logement ont été ignorées, méprisées. [...] La ville ne peut pas être le produit d'un face-à-face entre élus et promoteurs », déclarait Cécile Dufлот dans un discours vidéo diffusé lors des Rencontres de l'habitat participatif de novembre dernier. Sa loi-cadre sur le logement, qui devrait passer en Conseil des ministres cet été, consacrera ainsi un chapitre à cette « troisième voie » qu'elle souhaite ne pas négliger.



Les membres de l'association Habiter, c'est choisir sur le chantier du quartier des Grisettes, à Montpellier, où sera bâti leur projet. Photo : DR

L'ancienne chef de file des Verts a donc logiquement choisi d'organiser quatre ateliers... participatifs, rassemblant associations, collectivités, experts et chercheurs. « Un processus intelligent, qui porte nos valeurs », apprécie Henri Morinière, aussi résident de Couleur d'orange et vice-président d'Écohabitat groupé, association née sur les cendres du MHGA. Ces travaux et ceux qui suivront devraient permettre, comme le révèle

un document préparatoire du ministère que la rédaction s'est procuré, « l'adaptation des aides publiques au secteur de l'habitat participatif » et lever de nombreux autres obstacles juridiques et financiers (statuts, fiscalité, garantie financière d'achèvement...). « La ministre arrive sur un terrain déjà préparé. Très éparpillée, la sphère de l'habitat participatif se structure depuis 2009 par acteurs : associations d'habitants, de professionnels de l'accompagnement et de collectivités », précise François Desrues, vice-président de l'association Écoquartier Strasbourg.

Encadrement législatif, structuration nationale, implication des professionnels, on est loin de l'autogestion des années 1970 ! Davantage encadré, l'habitat participatif saura-t-il prendre cette fois son essor en s'ouvrant à un public plus large, comme en Suisse, en Allemagne, en Italie ou au Canada ? Comment les collectivités locales peuvent-elles prêter mainforte aux groupes d'habitants tout en intégrant la démarche à leurs politiques publiques ? Les « historiques » du mouvement les voient-ils investir leur pré carré d'un bon œil ? « Les groupes peuvent bien s'assurer de se faire aider, mais doivent rester les patrons », estime Jean-Pol Lefebvre. « La vigilance est nécessaire, mais il n'y a pas de craintes à avoir. Les habitants ont intérêt à trouver auprès d'eux des acteurs professionnels sensibilisés à leur démarche », répond plus diplomatiquement Henri Morinière, son voisin de Couleur d'orange. Reste que collectivités, aménageurs et acteurs du logement social sont de plus en plus sollicités par des groupes d'habitants souvent à la recherche de foncier, et ne savent pas toujours comment répondre. Pour capitaliser les expériences, mutualiser les études, etc., les collectivités pionnières de l'habitat participatif ont créé, en 2010, leur réseau na-

tional qui rassemble aujourd'hui une quarantaine de membres.

Contacts >> Aera, tél. : 05 61 21 61 19, aera-urbanites@cmaville.org, <http://aera.over-blog.com> >> Archi Ethic, Thomas Huguen, tél. : 01 45 79 44 32, www.archi-ethic.fr >> Couleur d'orange, Jean-Pol Lefebvre, reylefe@orange.fr >> Écohabitat groupé, Henri Morinière, secretariat@eco habitatgroupe.fr, www.ecohabitatgroupe.fr >> Écoquartier Strasbourg, François Desrues, association@ecoquartierstrasbourg.net, www.ecoquartierstrasbourg.net >> Epadesa, Céline Crestin, tél. : 01 41 45 59 05. >> Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM, tél. : 01 40 75 79 48, federation@hlm.coop, www.hlm.coop Habicoop, Valérie Morel-Thomas, tél. : 09 72 29 36 77, valerie@habicoop.fr >> Le Making Hof, Dominique Boisbeau, chargée de mission AMO, tél. : 06 611 333 17, lemakinghof@live.fr, lemakinghof.com >> Lille, Sylvie Leuleu, syleleu@mairie-lille.fr >> Mairie de Montreuil, Daniel Mosmant, tél. : 01 48 70 60 00. >> Mairie de Toulouse, Stéphane Carassou, tél. : 05 61 22 29 22. >> OPH 74, Antoine Bouchez, tél. : 04 50 44 74 00, abouchez@oph74.fr, www.hautesavoiehabitat.fr >> Réseau national des acteurs de l'habitat participatif (Rahp), www.rahp.fr >> Réseau national des collectivités de l'habitat participatif, Alain Jund, porte-parole, jund@strasbourg.eu >> Toits de choix, Stefan Singer, tél. : 04 99 62 84 20, www.toitsdechoix.com

Un habitat coopératif et transfrontalier



L'expérience d'Antoine Bouchez, directeur du développement et de la construction de Haute-Savoie Habitat (OPH 74)

Le premier projet transfrontalier d'habitat coopératif verra le jour en mai au sein de l'écoquartier du centre, à Viry (74), dans la partie française du Grand Genève. Son instigateur, Haute-Savoie Habitat s'est naturellement associée, dans un montage complexe, à la coopérative de l'habitat associatif Suisse, la Codah, et ses vingt ans d'expérience. « La parcelle compte trois bâtiments et 37 logements, dont 10 directement gérés par la Codah. L'ensemble, BBC et Minergie, abrite un local commun de 61 m². Les habitants ont collaboré à la phase de l'esquisse. Nous espérons que l'implication militante des coopérateurs suisses déteindra sur les autres. Une association d'habitants a été créée pour la gestion quotidienne de l'immeuble », résume Antoine Bouchez, qui a dû jongler avec les demandes de mutation et le contingent de la ville pour recruter des familles en parc social. Coût total de l'opération : 6,7 millions d'euros. Le surcoût direct du volet coopératif est estimé à 3 %. Rhône-Alpes a financé 40 % du coût du local commun.

Elles entendent, selon leur charte, « privilégier les démarches citoyennes incarnant une utilité sociale et recoupant » leurs ambitions et leurs valeurs. À savoir : mixité sociale, mutualisation des ressources, ouverture sur le quartier et, bien sûr, qualité environnementale.

Selon le Livre blanc de l'habitat participatif, les collectivités ont même là un « laboratoire d'expérimentation écologique » à portée de main. Les projets rivalisent en effet d'imagination, du côté de l'écoconstruction (bâtiments passifs, modularité, paille, terre crue...), comme de la vie quotidienne (Amap ouverte au quartier, compostage collectif...).

Les villes les plus engagées actionnent plusieurs leviers pour faciliter la concrétisation des projets. Les appels à projets, notamment expérimentés par Strasbourg, Lille ou Toulouse, constituent une arme plutôt efficace, mais à condition d'avoir préparé le

terrain. Les agglomérations de Grenoble, Lyon, Toulouse, Paris, Strasbourg, Lille ou encore Vitry-sur-Seine (94) ont inscrit l'habitat participatif comme une piste alternative à promouvoir dans leur plan local de l'habitat (PLH). « Le droit à l'expérimentation est donc reconnu, c'est un pas certain vers la mise en place opérationnelle de tels projets. Il serait également envisageable de s'appuyer sur les autres outils de planification », relève ainsi le Livre blanc. « Notre Agenda 21 local et notre projet d'aménagement et de développement durable (PADD) intègrent les enjeux de l'habitat participatif. Cela se traduira concrètement dans les opérations d'aménagement des Hauts de Montreuil, et notamment celles de la Zac Boissière-Acacia dont presque 10 % des lots seront réservés à l'habitat participatif. Un appel à projets est prévu », explique Daniel Mosmant, adjoint à la maire de Montreuil délégué au logement, et président de l'Office public de l'habitat de la ville.



« Notre Agenda 21 local et notre projet d'aménagement et de développement durable (PADD) intègrent les enjeux de l'habitat participatif. » Daniel Mosmant, adjoint, Montreuil. Photo : OPH montreuillois

L'habitat participatif reste peu connu du grand public et notamment des populations les moins favorisées, premières victimes pourtant de la crise du logement. « Les villes devraient davantage communiquer auprès de leurs élus, dans les revues locales et les conseils de quartier, organiser des forums, des visites en Allemagne... Il y a encore de nombreuses actions à mener avant que le citoyen n'ose s'aventurer dans de telles démarches et arrête de considérer le logement comme un objet de consommation », encourage Dominique Boisbeau, assistante à maîtrise d'ouvrage du projet strasbourgeois Making Hof. « Les villes peuvent adapter le prix du foncier et inciter les acteurs du logement social à s'engager dans des projets mixtes », enjoint Stefan Singer, gérant de la structure d'accompagnement Toits de choix et membre fondateur du Réseau national des acteurs professionnels de l'habitat participatif.

C'est ce qu'a fait la capitale alsacienne dans ses deux appels à projets. Sa deuxième consultation pour l'autopromotion, lancée en 2011 sur sept petits terrains, prévoit ainsi « la possibilité de présenter un projet intégrant une offre de logements locatifs sociaux en partenariat avec un bailleur », ainsi qu'une grille environnementale à points conditionnant un abattement sur le prix du terrain. Comme à Montreuil, un lot sur dix du futur éco-quartier Danube sera réservé à l'autopromotion. La ville impose, par ailleurs, le recours à une assistance à maître d'ouvrage (AMO) qu'elle finance pour moitié

jusqu'à 3 000 euros. « Nous souhaitons fournir les bons outils aux groupes motivés et élargir le spectre des personnes intéressées. On ne s'improvise pas autopromoteur », explique Alain Jund, adjoint à l'urbanisme. Au Grand Toulouse, qui souhaite que son appel à projets apporte « une touche d'habitat participatif » à ses écoquartiers, on réfléchit encore à un financement de l'AMO de l'ordre de 10 000 euros par opération. « L'habitat participatif doit créer de la mixité sociale. C'est l'apport majeur des collectivités. Nous réduisons donc le prix du foncier pour les projets intégrant cette question. Nous demandons en plus un minimum de qualité environnementale, mais sans être trop intrusif, en privilégiant le dialogue », glisse Stéphane Carassou, adjoint en charge de l'habitat et de la cohésion sociale. Pour son projet pilote, le Grand Portail dans l'écoquartier Hoche de Nanterre (92), l'Établissement public d'aménagement de la Défense Seine Arche (Epadesa) a ciblé le parc social. « Nous avons fixé l'éligibilité au prêt locatif social (PLS) comme critère de revenu », précise Céline Crestin, directrice du projet Ecoquartier Hoche. Collectivités et aménageurs imposent donc leurs conditions et, comme à Lille et dans de nombreuses villes, impliquent les offices HLM.

Les collectivités doivent aider l'habitat participatif à créer de la mixité sociale.



« Nous souhaitons fournir les bons outils aux groupes motivés. » Alain Jund, adjoint, Strasbourg. Photo : DR

Qui doit accompagner ?

L'offre d'accompagnement des groupes d'habitants se développe et

se diversifie. Pour éviter toute tentative de récupération, les membres du Réseau national des acteurs de l'habitat participatif (Rahp) ont rédigé une charte et conçoivent un référentiel pour ce métier en éclosion. « Nous ne sommes plus assez nombreux face à la multiplication des projets », peste Stefan Singer, chez Toits de choix. L'accompagnateur facilite les différentes démarches du groupe, tout en le rendant autonome. Pour le Rahp, il ne peut être l'architecte du projet. Ce qui n'empêche pas Thomas Huguen, gérant de la Scop Archi Ethic, d'accompagner les futurs habitants du Praxinoscope, bâtiment modèle qui devrait sortir de terre à Montreuil en 2015. « J'organise des ateliers de maîtrise d'usage où nous travaillons notamment sur les espaces avec des maquettes, des cubes... Il faut rendre compréhensible les questions techniques pour permettre le dialogue. Le processus autant que l'enveloppe architecturale a du sens en termes d'usage », témoigne l'architecte. « Ce genre de mission demande énormément d'investissement. Bon courage à ceux qui veulent en faire leur métier », sourit Alain Bornarel, fondateur du bureau d'études Tribu, spécialisé dans l'écoconstruction et membre du collectif montreuillois Couleur d'orange.



Le groupe Making Hof s'affiche sur les bottes de paille qui seront utilisées pour la construction des 8 logements de leur projet, à Strasbourg. Photo : Making Hof



« Nous réduisons le prix du foncier pour les projets intégrant l'habitat participatif. » Stéphane Carassou, adjoint, Grand Toulouse. Photo : DR

La capitale des Flandres a organisé des ateliers de sensibilisation pour les professionnels et les particuliers avant sa consultation. Malgré tout, les résultats n'ont pas été aussi fructueux qu'espérés. Seuls deux projets ont été définitivement sélectionnés dans le quartier des Bois-Blancs. Leur maîtrise d'ouvrage est conjointement assurée par le collectif citoyen et un bailleur (Partenord et Lille Métropole Habitat). « Le montage est plus sécurisant avec des professionnels. Nous ne finançons pas d'AMO, mais sommes très présents auprès des groupes et avons gardé une enveloppe financière pour organiser des ateliers particuliers en fonction de leurs besoins », explique Sylvie Leleu, chargée de mission habitat social. Il est vrai, qu'en attendant les réformes promises par le ministère, notamment sur le statut des coopératives d'habitants, l'adossement des projets à un opérateur social reste la solution la moins complexe. « Il faut cependant sans arrêt ruser pour contourner les difficultés, reprend Sylvie Leleu. Le bailleur est par exemple contraint de financer les espaces mutualisés sur ses fonds propres, n'étant pas autorisé à répartir les charges correspondantes entre les différents utilisateurs. » La Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM a d'ailleurs édité en 2011, avec le concours de l'Union sociale pour l'habitat, le guide *Accompagner les projets d'habitat participatif et coopératif*.



Archi Ethic fait participer les futurs habitants du Praxinoscope, à Montreuil, à des ateliers de maîtrise d'usage. Photo : Archiethic

Aller plus loin >>coab.fr >>cohabitatsolidaire.org >>lepraxinoscope.tumblr.com >>www.codha.ch >>www.codha.ch >>www.commeunbaobab.com >www.cuadd.co > m >>www.ecoquartierstrasbourg.net (Livre blanc)>>www.hg-rennes.org >>www.leshabiles.org >>www.ophec.com >>Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux : *Comment construire collectivement un immeuble en ville?* Bruno Parasote, Éditions Yves Michel, 24,34 euros. >>*Habitat groupé et organisme HLM : une utopie réalisable et reproductible*, Émilie Cariou, Adess Pays de Brest, 2011. >>*Les coopératives d'habitants. Méthodes, pratiques et formes d'un autre habitat populaire*, Yann Maury, ENTPE et université de Lyon, Belgique, Bruylant, 2011, 496 p. >>*L'habitat groupé participatif*, Yves Connan, Éditions Ouest-France, 2012, 144 p., 15,90 euros.

Faire renaître les coopératives d'habitants

Le combat de Valérie Morel-Thomas, accompagnatrice de groupes projets chez Habicoop



Ressusciter les coopératives d'habitants, c'est le combat de Valérie Morel-Thomas. Un rêve en passe d'être réalisé à Villeurbanne (69) où plusieurs ménages devraient s'installer fin avril dans le Village vertical, un immeuble coopératif de 14 logements, dont 4 réservés à des jeunes en insertion. Enfin, presque... « Le mécanisme de location-attribution a été supprimé en 1971. Nous avons créé à défaut une SAS à capital variable assujettie à la loi de 1947, montage permettant de faire perdurer la propriété collective, contrairement aux sociétés civiles immobilières d'attribution ou d'accession progressive à la propriété parfois uti-

lisées. Mais c'est une société commerciale, imposable en cas de cession des parts sociales et redevable de l'impôt sur les sociétés. Ce qui empêche de pratiquer des loyers inférieurs au marché ou de constituer une réserve pour gros travaux, assimilable à des bénéfices dissimulés. Les coopérateurs sont à la fois sociétaires de la SAS, elle-même propriétaire de l'immeuble, et locataires. Nous aimerions que ces deux statuts soient rassemblés dans un contrat coopératif unique », plaide l'accompagnatrice, qui espère que les travaux ministériels actuels résoudront ces nombreuses difficultés. Notons que le projet a été développé en co-maîtrise d'ouvrage avec Rhône Saône Habitat.

Les villes se tournent naturellement vers les opérateurs du logement HLM, privilégiant finalement une vision plus sociale de l'habitat

groupé consistant à faire émerger des projets accessibles aux populations les plus fragiles. Elles restent cependant à l'écoute des groupes d'autopromoteurs plus indépendants et plus compétents, généralement issus des catégories socioprofessionnelles supérieures. « Le développement de l'habitat participatif doit profiter aux plus modestes. Il est essentiel de faire évoluer à grande échelle la production de l'habitat, surtout en accession sociale », conclut Stéphane Gruet, architecte et philosophe, fondateur de l'agence toulousaine de recherche et d'action Aera. Au bénéfice des habitants, mais aussi des bailleurs qui trouvent là l'occasion de renouveler leurs modes de production et d'instaurer une nouvelle forme de coopération avec leurs locataires. ■

par Fabian Tubiana

