



**RIUESS - XIIIème Rencontres**

ANGERS - France

5 au 7 juin 2013

**Penser et faire l'ESS aujourd'hui.**

***Valeurs, Statuts, Projets ?***

[www.riuess.org](http://www.riuess.org)

<http://riuess2013.sciencesconf.org>

**LES RÉSEAUX DE L'HABITAT PARTICIPATIF : REPRÉSENTATION ET  
PROMOTION D'UN NOUVEAU SECTEUR DE L'ÉCONOMIE SOCIALE ET  
SOLIDAIRE**

Nicole Lerousseau, Professeur de droit public, Université François Rabelais - Tours  
Corinne Manson, MCF-HDR, Université François Rabelais – Tours

Cette communication s'inscrit dans le cadre d'une recherche juridique sur l'habitat participatif, nouveau mode d'habiter, qui s'est développé depuis la décennie 2000. Sur une thématique, en constante évolution, il s'agira d'observer comment ces réseaux se construisent par le recours à différents outils juridiques porteurs des valeurs susceptibles de faire rattacher cet habitat, à l'économie sociale et solidaire.

Dès que se pose la question de définir de l'habitat participatif, les réseaux apportent leur contribution, et fournissent leur réponse. L'habitat participatif en effet, n'est pas encore une notion juridique, consacrée par le législateur, mais qui est en voie de l'être. Le Livre Blanc de l'Habitat Participatif 2011, rendu public par la Coordination Nationale des Associations de l'Habitat Participatif en décembre 2012, propose de lui donner un sens large : *« L'Habitat participatif répond aux besoins et aux désirs des citoyens qui s'engagent pour de nouvelles approches de l'habitat. Ce terme fédérateur désigne toute une série d'initiatives dont l'objectif est la recherche d'alternatives aux cadres de production classiques du logement, en positionnant l'usager au cœur de la réalisation et de la gestion de son lieu de vie. Par les qualités qu'il porte en lui et les valeurs qu'il met en application, l'habitat participatif répond à des enjeux relevant aussi de l'intérêt général. A ce titre, il devrait être encouragé et pourrait trouver sa place dans les politiques publiques de l'habitat. A cette condition, il pourra s'imposer comme une voie alternative d'accès au logement aux côtés du parc privé et du logement social. (préambule, p. 1). L'objectif est de créer une voie supplémentaire d'accès au logement, selon les caractéristiques du logement et de l'habitat en France, qui comporte, avec l'habitat social, une composante ancienne de l'économie sociale. Deux propositions de loi déposées successivement en 2009<sup>1</sup> et 2011<sup>2</sup>, avaient tenté de lui donner un statut législatif, mais sans aboutir. A la suite des changements de majorité politique, l'année 2013, devrait permettre de faire de l'habitat participatif une des innovations du prochain projet de loi cadre sur l'urbanisme et le logement. La Ministre de l'égalité des territoires et du logement, C. Duflot, a d'ailleurs choisi d'adresser une déclaration en ce sens<sup>3</sup>, à l'occasion des Rencontres nationales de l'habitat participatif, à l'initiative de ces réseaux. Dans un contexte de crise du logement en France qui perdure,<sup>4</sup> d'insuffisance et d'inadéquation de l'offre à la demande, de spéculation immobilière, où l'accès à la propriété se rétracte pour les ménages aux revenus plus modestes, l'habitat participatif, issu d'initiatives*

<sup>1</sup> N. Mamère, Ass. Nat. 29 oct, Pour un tiers secteur de l'habitat participatif diversifié et écologique (n°1990)

<sup>2</sup> J-P Bel, T. Repentin, 23 juin, Proposition de loi visant à faire du logement une priorité nationale (n°669)

<sup>3</sup>, Discours adressé aux participants des Rencontres nationales de l'habitat participatif, Grenoble, nov. 2012. : *« L'habitat participatif va enfin pouvoir être à la hauteur de son ambition, celle de représenter une troisième voie pour le logement ».*

<sup>4</sup> Le mal logement a été dénoncé une nouvelle fois par le Rapport annuel 2013 de la Fondation Abbé Pierre

de la société civile, cherche à répondre à un besoin social en innovant. Pour ce faire, l'habitat participatif, du point de vue juridique, s'appuie sur des réseaux, qui recourent au statut associatif et procèdent souvent aussi à l'adoption de chartes. Ces démarches se complètent et sont caractéristiques du volet juridique des outils de l'économie sociale et solidaire. Cependant, les réseaux sont aussi constitués afin de faire évoluer les outils juridiques, dans la mesure où, en particulier, le statut actuel des sociétés, celui de la propriété, ne sont pas adaptés à ce secteur d'habitat. Les réseaux vont certes soutenir les innovations dans les montages juridiques de projets d'habitat participatif, mais défendre aussi l'adoption d'un droit spécial, de nature coopérative.

Dans ce contexte, les travaux de recherche que nous avons menés sur le sujet, relèvent de méthodologies complémentaires. Si le droit nous renvoie nécessairement à nourrir notre réflexion à partir de ses sources normatives et de ses instruments, techniques, il nous faut ici observer comment les différents acteurs procèdent à leur mise en œuvre pratique, révélatrice de leur portée, de leurs limites. Cette double démarche méthodologique sur le sujet se rattache, au programme de recherche Alter-Prop, dont l'objet est d'ailleurs plus large encore, mais au sein duquel, l'habitat participatif a pris une place grandissante. Nous sommes engagées dans ce programme, soutenu par l'ANR<sup>5</sup> depuis 2011, pour trois ans, de sorte que nous avons travaillé à la constitution d'une base de données, sur les questions d'habitat et de propriété, intégrant une dimension pratique et participé à des séminaires. Nous avons organisé plus spécialement : sur l'habitat participatif, un atelier réflexif ; sur l'habitat coopératif, composante de l'habitat participatif, des journées d'étude. Ce qui nous a permis, de réunir des analyses universitaires et de réaliser une ouverture vers les acteurs du champ étudié.

Dans le prolongement de ces travaux, pour présenter ici la création progressive d'un nouveau secteur de l'économie sociale et solidaire, nous traiterons d'une part, le développement des réseaux comme mode d'organisation de l'habitat participatif (I) et, d'autre part, le développement des réseaux comme mode d'expression des valeurs de l'habitat participatif (II).

## **I - LE DÉVELOPPEMENT DES RÉSEAUX COMME MODE D'ORGANISATION DE L'HABITAT PARTICIPATIF (C.M.)**

Le terme de réseau, étymologiquement, entrelacement de fils et de lignes, est utilisé dans différents domaines techniques (voirie, télécommunications...) mais aussi pour désigner

---

<sup>5</sup> Programme n°10-ESVS-012, bi-disciplinaire, sociologie et droit.

un ensemble de personnes physiques et morales qui ont les mêmes objectifs et qui sont en relation pour agir ensemble. Ces « réseaux sociaux » ne font l'objet d'aucune définition en droit<sup>6</sup> qui ne connaît que des sujets de droit, personnes physiques ou morales, titulaires de prérogatives et soumises à des obligations. Les réseaux ne sont reconnus en droit qu'en tant qu'entités juridiques dotées de la personnalité morale créées par ces groupements, à savoir principalement les associations et leurs fédérations. Leur observation, sociologique, montre qu'ils sont particulièrement actifs dans le mouvement coopératif, et plus largement dans le domaine de l'économie sociale et solidaire<sup>7</sup>. Les initiatives locales de projets d'habitat participatif sont le plus souvent organisées en associations, elles-mêmes regroupées au sein de réseaux, qui prennent aussi la forme d'associations qui visent à leur donner une force collective à la fois par les services rendus à leurs membres (information, conseils...) et par la mobilisation sociale et la représentation politique qu'ils organisent [Favreau L. (2010)]. La structuration, à l'échelon local, régional et national des réseaux d'accompagnement des projets d'habitat participatif, génère le développement de nouveaux métiers, dédiés à l'accompagnement de ces projets et exercés souvent sur une base associative, ou coopérative, se constituant à leur tour en réseau (Réseau national des acteurs professionnels de l'habitat participatif). Cette structuration permet de nouer des relations avec les pouvoirs publics, notamment les collectivités territoriales. Certaines d'entre elles, particulièrement désireuses de soutenir cette nouvelle forme d'habiter ont créé le réseau national des collectivités pour l'habitat participatif (A). Ces réseaux territorialisés<sup>8</sup> sont de plus en plus présents dans les circuits officiels de concertation et conduit à leur institutionnalisation (B).

### **A – La structuration des réseaux**

La plupart des habitants qui souhaitent s'engager dans un programme d'habitat participatif se regroupent au sein d'une association qui permet de mener les premières étapes du projet. Cette association « ad hoc » peut recevoir le soutien de l'une des nombreuses associations qui soutiennent, localement, ces initiatives d'habitat participatif comme les Habiles (Grenoble), Éco-Quartier (Strasbourg), Parasol (Rennes). Une association, créée en

<sup>6</sup> Le terme réseau n'est mentionné qu'au titre des VRD (voies et réseaux divers – eau, électricité...) dans les dictionnaires juridiques.

<sup>7</sup> L'économie sociale et solidaire peut être définie par ses structures, sans but lucratif, à savoir les associations, les coopératives et les mutuelles et/ou par un ensemble de valeurs qui peut être présenté dans les chartes dont sont dotées la majorité de ses membres.

<sup>8</sup> Il existe aussi des associations, non spécialisées dans l'habitat, au rayonnement national, de mise en réseau de personnes qui souhaitent partager leurs connaissances et rechercher des solutions collectives comme par exemple, Relier, La Fondation de France....

2006, le Réseau interrégional de l'Habitat Groupé, structurée, en 2007, en cinq régions et une inter-régionale, se propose de structurer les relations interrégionales entre associations. Deux associations nationales spécialisées dans l'habitat participatif : Habicoop, créé en 2005 et le mouvement de l'habitat groupé autogéré (MHGA), l'association historique de l'habitat participatif, créée en 1977, devenue en 2009 EcoHabitat Groupé (EHG) regroupent certaines associations locales. Ainsi, le conseil d'administration d'Habicoop est constitué en 2012 de six personnes physiques et de cinq associations portant des projets d'habitat participatif ( le Village Vertical, Hnord, Coop en Germ', La jeune Pousse et La Gargousse). De son côté, le conseil d'administration du MGHA est constitué de dix-sept personnes physiques mais les statuts de l'association (art. 5) prévoit que des associations de groupes d'habitants peuvent également en être membres.

La première rencontre nationale de ces associations, organisée en novembre 2010 à Strasbourg, n'a pas permis de fédérer le mouvement de l'habitat participatif mais elle a contribué à la promotion de ce mouvement « ascendant » ayant pour objectif de faire de l'habitat participatif une véritable alternative à l'offre proposée par les secteurs public et privé du marché du logement. A l'occasion de l'organisation de la seconde rencontre nationale, en 2012 à Grenoble, a été créée la Coordin'action Nationale de l'Habitat Participatif qui a pour ambition de regrouper les associations nationales et locales en faveur de l'habitat participatif<sup>9</sup>. Une association de préfiguration doit être constituée en 2013.

Ces associations proposent aux habitants des guides pour les accompagner dans leur projet et un soutien, notamment juridique, au cas par cas. Elles ont aussi engagé un véritable travail auprès des collectivités publiques qui a conduit à la reconnaissance officielle de l'habitat participatif. Ainsi, la Coordin'action Nationale des Associations a été étroitement associée à la préparation de la future loi en faveur des projets d'Habitat Participatif et les collectivités territoriales commencent à inscrire cette nouvelle forme d'habiter dans leurs programmes locaux de l'habitat (PLH) (Grenoble, Paris, Toulouse, Strasbourg, Lyon...), Agendas 21 (Vannes, Roman, Montreuil...) mais aussi dans leurs plans locaux d'urbanisme (PLU).

Elles ont elles-mêmes créé un réseau visant à faire de l'habitat participatif une véritable composante des politiques publiques locales, le Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif. L'objectif affiché est de mettre en place un réseau actif d'échanges d'expériences et un outil opérationnel permettant d'apporter des stratégies concrètes

---

<sup>9</sup> Actuellement, ses membres sont : EcoHabitat Groupé (EHG), Eco-Quartier Strasbourg (EQS), Habicoop, Habiter Autrement à Besançon (HAB), Hesp'ère 21, GRT Ouest, Les Habiles, Réseau Habitat Groupé et Regain.

d'accompagnement des projets d'habitat participatif. Sont également prévues les modalités de fonctionnement du réseau avec un comité de pilotage qui coordonne le réseau et organise la prise en compte de l'habitat participatif dans les politiques publiques et un comité technique qui en assure la gestion. Ce dernier se compose de la collectivité coordinatrice et des collectivités pilotes mobilisées sur les chantiers engagés. Le réseau organise régulièrement des rencontres ou ateliers techniques nationaux permettant de mener des études et enquêtes conjointes et d'échanger sur les stratégies territoriales spécifiques. Ce réseau s'inscrit dans la mise en place de coopérations institutionnelles autour de problèmes partagés et compte aujourd'hui une trentaine de membres<sup>10</sup>. En outre, ce réseau a noué des liens avec le Réseau des collectivités Territoriales pour une Économie Solidaire (RTES) qui réunit plus de quatre-vingt-dix collectivités et intercommunalités engagées autour d'une charte pour le développement de l'économie sociale et solidaire. Il agit pour promouvoir les initiatives des territoires et favoriser « le transfert des bonnes pratiques ». Les liens entre l'habitat participatif et l'économie solidaire ont été notamment évoqués lors de la Rencontre Nationale des collectivités du 30 mars 2012, organisée par le RTES<sup>11</sup>. Les liens avec les réseaux de l'ESS sont aussi marqués par l'aide apportée par les organismes de l'ESS à la structuration des réseaux de l'habitat participatif. En particulier les chambres régionales de l'ESS (CRESS) aident les associations de l'habitat participatif, comme le montre le rapport 2012 du Conseil National des CRESS<sup>12</sup>.

Cependant, la difficulté à mener à bien ces projets, et leur multiplication, suscite l'apparition d'une nouvelle catégorie d'acteurs, les « accompagnateurs de groupes », ou « facilitateurs » ou « médiateurs » qui créent un nouveau métier d'assistance et de conseils pour la conduite de projets. Il s'agit de bureaux d'études, souvent créés en partenariat avec une association locale de promotion de l'habitat coopératif. On peut citer, Toits de Choix (« Heva », La Cartoucherie, Toulouse), Groupe A PART (Le Village Vertical, Villeurbanne), OPHEC (Habionome, Nanterre), CUADD (Le Grand portail, Nanterre). Ces sociétés, parfois créées sous forme de coopératives, proposent des prestations à toutes les étapes du projet : démarrage du projet, études de faisabilité, recherche du foncier, suivi des travaux et ont créé le Réseau national des acteurs professionnels de l'Habitat participatif (RAHP) qui est une

---

<sup>10</sup> 19 communes, parmi les plus importantes, 4 communautés urbaines, 2 communautés d'agglomération, 3 conseils généraux

<sup>11</sup> Une des tables rondes a été consacrée aux « Solutions coopératives et solidaires pour habiter autrement » (<http://rtes.fr/Rencontre-nationale-des,1210>) et une journée de formation a été organisée le 13 février 2013, sur le thème "Habitat solidaire, des collectivités locales à l'œuvre".

<sup>12</sup> Le rapport cite l'habitat groupé au titre des « secteurs ayant bénéficié d'actions de structuration » par les CRESS, p.17

association composée de responsables associatifs et de structures d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage intervenant dans l'habitat participatif. Le réseau a adopté une charte qui prévoit trois séries d'engagement pour « les acteurs professionnels de l'habitat participatif » : le respect des volontés des porteurs de projet, l'inscription du projet dans une démarche de développement durable et le respect du « référentiel du métier d'accompagnateur de projet d'habitat participatif ». Dans la continuité de ce mouvement, le CUADD<sup>13</sup> a l'intention de créer une « Ecole de l'habitat participatif à vocation sociale ». Ces professionnels tendent aujourd'hui s'imposer dans les projets et font partie des réseaux soutenant les projets d'habitat participatif<sup>14</sup>. Ces nouveaux professionnels de l'habitat participatif peuvent intervenir seuls, étant entendu que plusieurs peuvent collaborer, notamment lorsque le groupe porte le projet en auto promotion. Ils peuvent aussi participer au projet à côté d'un promoteur<sup>15</sup> et surtout, de plus en plus souvent, en lien avec un bailleur social<sup>16</sup>.

## **B – L'institutionnalisation des réseaux**

La complexité inhérente à l'habitat partagé implique que les groupes d'habitants soient soutenus, comme c'est aujourd'hui souvent le cas par les collectivités locales, par une aide à la conduite du projet, dans le cadre d'une assistance à maîtrise d'ouvrage<sup>17</sup>, voire par une remise sur le prix d'achat du foncier dans le cadre, fréquemment, d'un appel à projets<sup>18</sup>. Cependant, cette aide, outre qu'elle soulève des questions juridiques, notamment le respect du principe d'égalité, s'avère insuffisante pour que l'habitat participatif devienne une alternative possible au logement social et à la promotion privée. L'exemple du soutien apporté au développement des coopératives d'habitants, par exemple au Québec, montre que le concours des collectivités publiques est indispensable mais qu'il peut prendre une forme plus générale et suppose le développement d'un partenariat entre les acteurs institutionnels et les

---

<sup>13</sup> Société spécialisée en ingénierie de la concertation, créée en 2006 et se présentant comme investie dans le projet d'habitat participatif en s'appuyant sur sa participation au projet «Le Grand Portail » à Nanterre

<sup>14</sup> Ainsi, le RAHP est présent dans la Coordon'ation et des associations, comme Habicoop ou Regain sont membres du RAHP et des professionnels de l'habitat participatif sont membres d'associations d'habitat participatif comme Parasol.

<sup>15</sup> Par exemple, le Grand Portail à Nanterre

<sup>16</sup> C'est le cas notamment pour le projet « phare » le Village Vertical à Villeurbanne, mais aussi pour un grand nombre de projets en construction, comme à Caen, dans le quartier Calmette.

<sup>17</sup> Comme par exemple pour la communauté d'agglomération Brest Métropole

<sup>18</sup> Le premier appel à projets a été lancé à Strasbourg en 2009 ; il en existe aujourd'hui dans de nombreuses communes (Lille, Toulouse...)

professionnels de l'habitat participatif habilités par les instances publiques [M. Bouchard M. et Hudon M. (2005)].

En France, le développement des projets d'habitants, soutenus dans le cadre de partenariats locaux avec les bailleurs sociaux, les collectivités territoriales, les SEM d'aménagement, voire les promoteurs privés se développent. La part prise par les bailleurs sociaux, historiquement très présents à travers les coopératives HLM, est aujourd'hui en pleine croissance et pourrait faire l'objet d'une reconnaissance officielle dans le cadre du texte qui pourrait être adopté sur l'habitat participatif et qui devrait être complété par décrets. Il est envisagé que les sociétés d'économie mixte et les bailleurs sociaux puissent être associés aux futures coopératives d'habitants et détenir un droit de jouissance sur un nombre de logements fixé à proportion de leur participation dans le capital de la société.

En effet, les réseaux de l'habitat participatif ont permis non seulement le développement de ce nouveau mode d'habiter mais ont aussi largement contribué à son introduction prochaine dans l'ordonnancement juridique après une démarche de concertation nationale entreprise entre novembre 2012 et février 2013 dans le cadre de la préparation d'une loi cadre sur le logement. Lors de l'atelier de clôture de la concertation ministérielle « pour un texte en faveur de l'Habitat Participatif »<sup>19</sup>, le 28 mars 2013, Cécile Duflot, Ministre du logement, a souligné que la méthode d'élaboration des dispositions législatives « prend en compte les habitants dès l'amont » et que cela constitue « une véritable innovation dans le monde du logement ». Le projet de texte prévoit de créer dans le livre II du Code de la construction et de l'habitation un titre I bis relatif aux « sociétés d'habitat participatif » contenant un premier article définissant les sociétés d'habitat participatif et trois chapitres : un chapitre Ier consacré aux coopératives d'habitants, un chapitre II consacré aux sociétés d'autopromotion et un chapitre III consacré aux dispositions communes des deux sociétés et prévoyant la mise en place d'une garantie financière d'achèvement. Le projet souligne que les deux statuts créés par ce titre ne sont en aucun cas limitatifs de ce que sont les initiatives d'habitat participatif et que le projet de texte ne vise pas à réduire mais au contraire à compléter les outils mis à la disposition des groupes d'habitants pour leur permettre de mener à bien leurs projets.

Cependant, il est possible de se demander si d'autres éléments n'auraient pas mérité de figurer dans ce projet de texte, notamment les questions liées à l'auto-réhabilitation, aux spécificités de l'habitat partagé pour les personnes âgées, à la distinction du foncier et du bâti, la fiscalité ... Plus largement, le statut juridique des coopératives d'habitants et des sociétés

---

<sup>19</sup>Les travaux menés dans le cadre de cet atelier s'inscrivent dans la préparation du projet de loi urbanisme et logement qui sera présenté au Conseil des ministres en juin.



d'auto promotion qui sont envisagées ne sont pas en eux-mêmes suffisants à promouvoir ce qui fait la spécificité de cet habitat comme le montre notamment les exemples de coopératives d'habitants qui se sont développées en France entre 1947 et 1971 qui ont permis, dans la très grande majorité des cas, au plus une accession plus sociale à la propriété. N'est pas non plus évoqué le rôle des « accompagnateurs de projet » qui, sous la forme d'associations ou de coopératives, sont de véritables bureaux d'étude qui proposent leurs services comme maîtres d'œuvre ou interviennent, le plus souvent, dans le cadre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) ce qui, dans les deux cas, n'entraînent absolument aucune prise en charge du risque lié à la construction qui reste assumée par les habitants dans le cas d'une construction en autopromotion<sup>20</sup> alors même que leur intervention risque de porter atteinte à la nature même de l'habitat participatif en limitant la capacité d'initiative et la participation effective des habitants.

Le risque semble grand de voir que les partenariats envisagés entre SEM, bailleurs sociaux, collectivités territoriales et nouveaux « professionnels de l'habitat participatif » ne prennent le pas sur les caractéristiques essentielles de l'habitat participatif - l'implication des habitants dans la construction et la gestion de leurs logements et le partage d'espaces, d'équipements et/ou de services -.

## **- II – LE DÉVELOPPEMENT DES RÉSEAUX COMME BASE DES VALEURS DE L'HABITAT PARTICIPATIF (N.L.)**

Ce sont les chartes élaborées au sein de ces réseaux, qui tiennent ici un rôle important. Celles-ci renvoient, a priori, à un document. Or, le terme de charte ne comporte pas de définition générale. Il est polysémique, dans le vocabulaire courant, et en droit. Son sens doit toujours beaucoup au contexte dans lequel il est employé, tandis que le caractère normatif d'une charte est variable du point de vue juridique. Rappelons son origine, en histoire médiévale, où la charte désignait des « textes officiels comportant reconnaissance de certains nombres de droits en faveur d'une communauté plus ou moins large (villes, provinces) » [Cabrillac R. (2012), p. 84]. Actuellement la charte peut avoir conservé un caractère solennel, pour définir des droits et des devoirs, aux échelons les plus élevés de la

---

<sup>20</sup> L'AMO assure un rôle de conseil et de proposition vis à vis du maître d'ouvrage, à l'exclusion de toute fonction de représentation et doit être distinguée de la maîtrise d'ouvrage déléguée dans laquelle le maître d'ouvrage délégué intervient comme mandataire du maître d'ouvrage. Le montant des honoraires (entre 3 et 5 % du montant du projet semble-t-il par prestataire) s'ajoute au coût du projet.

hiérarchie des normes<sup>21</sup>. Elle s'est aussi largement « banalisée », pour prendre un sens extensif, et désigner un document qui traite de valeurs, de comportements qui engagent les personnes qui la signent ou y adhèrent. Elle constitue alors un mode de régulation souple, qui relève de la « soft law », ne comprenant pas, par elle-même, de mécanismes de sanctions juridiques. Ce type d'acte original, employé en économie sociale et solidaire, s'est donc répandu pour accompagner, ici, les développements du secteur de l'habitat participatif. La diffusion des chartes (A) sert à formuler les principes, identifier les actions dont ils sont porteurs, c'est-à-dire, selon un des caractères de l'économie sociale et solidaire, exprimer les référentiels de ces réseaux (B).

#### a. La diffusion des chartes

L'existence de chartes est observée, comme constante, à différentes échelles. Tout d'abord, la constitution des groupements de personnes, par projets, qui s'engagent dans l'habitat participatif, sous forme associative, conduit, selon différentes modalités, à l'adoption d'une charte. La solution caractérise, ce qui est véritablement le socle de l'habitat participatif et de ses réseaux, c'est-à-dire, les habitants réunis autour d'un projet, ou groupes d'habitat participatif. Ensuite, la création de divers groupements pour encadrer l'habitat participatif, sous forme associative, ou autre, à des échelons territoriaux plus étendus, spécialement national, génère l'établissement de leurs propres chartes.

L'accès aux chartes, en termes de sources, est diversifié, mais sans pouvoir prétendre à l'exhaustivité. Il est significatif des possibilités et des limites de la recherche, en matière d'habitat participatif. Pour le socle des réseaux, le nombre croissant des groupes d'habitat participatif, plus de 250, et les particularismes de leur évolution ne permettent pas de prétendre à l'exhaustivité<sup>22</sup>. La collecte directe de chartes est facilitée par la pratique répandue de création de sites web, des groupes d'habitat et, dans un champ plus large, des différents acteurs des réseaux. Les quelques ouvrages et dossiers sur l'habitat participatif, réalisés depuis 2011, font référence à l'existence de chartes. Les ouvrages à visée pratique, en publient quelques exemples significatifs ; étant réalisés, sous l'égide d'institutions de ce secteur d'habitat (Accompagner les projets d'habitat coopératif et participatif, l'USH 2011;

---

<sup>21</sup> Charte de l'environnement, loi du 1<sup>er</sup> mars 2005, adossée à la Constitution ; Charte des droits fondamentaux de l'Union Européenne, Traité de Lisbonne, 13 déc. 2007.

<sup>22</sup> En 2011, « au moins 230 collectifs citoyens » selon le panorama de l'habitat participatif, in livre blanc précité, p. 63 ; début 2013 « plus de 250 projets d'habitat participatif en France » in dossier Habitat participatif : de l'intention à la réalisation, Les Cahiers de l'ORHL, n°19/2/2013, p.6.

Guide pratique de l'Autopromotion, association Éco-quartier Strasbourg et le CAUE du Bas-Rhin, 2011).

Les chartes des groupes d'habitat sont une pratique, quasi générale, en quelque sorte « consubstantielle » à l'habitat participatif. L'ouvrage de l'USH les considère comme « la base du projet commun ». Du point de vue de la procédure, une charte est adoptée à l'origine de la constitution du groupe par ses membres, futurs habitants. Du point de vue de son objet, elle répond au besoin de formaliser « les fondements de son projet » (op.cit. p. 87). Elle a ainsi vocation à être stable, mais avec des possibilités d'évolution. Si la composition du groupe change, l'entrée de nouveaux membres suppose adhésion à la charte. Dans leur dénomination, ces chartes prennent le nom donné au projet. La « Charte du Village Vertical », projet pionnier de coopérative d'habitants, en fournit un exemple. Ce renouveau des modes alternatifs d'habiter s'inscrit d'ailleurs dans une tradition des chartes, puisque les réalisations rattachées au mouvement de l'habitat autogéré, des décennies 1970-1980, y avait eu largement recours. Ces chartes sont encore citées aujourd'hui et en vigueur dans les projets réalisés (ex. Charte de la Petite Maison). Pour autant, l'adoption d'une charte n'est pas une démarche forcément simple, tant du point de vue de la procédure que de son contenu, puisqu'il s'agit de parvenir à un consensus ou à l'unanimité, au sein du groupe, et de s'accorder sur les fondements du projet. Il n'est pas, dès lors, dans la philosophie du système de reproduire des chartes stéréotypées, de dégager ce qui pourrait être un modèle de charte reproductible. L'Association Habicoop, en réponse aux difficultés soulevées, souligne : « si l'on peut s'appuyer sur des exemples, il est donc recommandé de rédiger soi-même sa charte » (Foire aux questions). Cela n'empêche pas cependant, des apports extérieurs. La spécificité de l'habitat participatif ayant conduit au développement de nouveaux métiers d'accompagnateurs de projets, regroupés en réseau, des professionnels sont susceptibles de fournir ici leurs services. Des méthodologies particulières sont conçues, pour faire émaner du groupe, le consensus sur les fondements du projet (« Jeux de chartes » : retenir 10 à 12 principes sur un ensemble de 48, d'abord par fractions du groupe, Association REGAIN). Des exemples peuvent être proposés à la réflexion du groupe (Recueil des Chartes -11 dont 4 exemples étrangers - Association PARASOL). A défaut de rédiger une charte spécifique, pour pallier l'absence de charte, une solution intermédiaire existe. Le groupe constitué en association, adhérant à une association nationale, peut se référer formellement à la charte de cette dernière. Il lui sera possible de l'intégrer en annexe des statuts de son association.

Il convient de faire une place particulière à la rédaction des chartes, lorsque les projets d'habitat participatif ne sont pas de l'initiative des habitants eux-mêmes, mais s'inscrivent

dans divers processus d'habitat participatif initiés par les communes ou EPCI. Les solutions font varier la place tenue par les habitants. Elles s'apparentent à un système de recrutement des futurs habitants. Toutefois la charte reste liée à l'émergence d'un groupe d'habitat participatif, se constituant autour d'un projet. Ainsi, dans le cas des appels à projets, elle est préparée avec l'accompagnement de la collectivité, souvent dans le cadre de la pratique d'Ateliers. Elle est suscitée, dès l'origine de la constitution du groupe, afin de répondre à cet appel, et adoptée par le groupe (ex : appels à projets, CUB Strasbourg). Dans la diversité des initiatives locales, une autre solution relevée consiste à ce que la charte soit préparée préalablement par la collectivité publique en vue de fournir une charte provisoire du groupe qui se constitue (ex : charte du co-habitat de Mimizan par la communauté de communes de Mimizan, USH préc., texte, p. 89). Une autre formule cherche à réunir autour de la charte, les différents acteurs du projet, ce qui lui fait prendre une configuration et une portée différente, dans le sens d'un partenariat. Ces acteurs peuvent être à la fois, la collectivité territoriale, l'aménageur, le bailleur social, les futurs habitants. Elle est préparée par les acteurs institutionnels et simplement proposée à l'adhésion des futurs habitants qui s'engagent dans le projet (ex. Charte d'engagement mutuel, Eco-hameau de la Branchère, Chevaigné, USH, préc. p. 151).

Les chartes, à l'échelon national, caractérisent d'abord les deux associations « têtes de réseau », qui ont vocation à fédérer celles des groupes d'habitat et représentent les deux courants - Habicoop et Eco Habitat Groupé- de l'habitat participatif, avec leurs évolutions et orientations particulières. Chaque association a adopté sa charte en assemblée générale et en a fait mention dans ses statuts. Habicoop, créée en 2005, a décidé en 2007, de façon concomitante, d'adopter sa charte et de compléter ses statuts, se donnant pour objet « de permettre qu'existe un réseau de coopératives d'habitants ... les coopératives d'habitants ... se reconnaissant dans la charte adoptée (AG, 27 oct. 2007 ; statuts, art.2). Afin de marquer la transformation de l'association du Mouvement de l'habitat Groupé Autogéré en celle du Mouvement d'Eco Habitat Groupé, l'Assemblée générale a adopté une nouvelle charte et modifié les statuts qui prévoient, notamment, un fonctionnement fédéral « sous réserve de l'acceptation de la charte nationale du mouvement » (AG 8 mars 2009 ; statuts, art. 16). Les dénominations données sont, en outre, significatives de l'émergence progressive d'une approche plus globale, des différentes composantes, de ce qui pourrait constituer une troisième voie du logement, entre logement privé et logement social. L'habitat participatif, formule plus large, qui recouvre l'habitat coopératif, l'habitat autogéré, est promu, à son tour, par les initiatives d'autres acteurs: collectivités territoriales et EPCI, professionnels de ce

nouveau secteur. Elles se traduisent chacune par l'adoption d'une charte structurante des réseaux constitués, en 2011, suite aux rencontres nationales de l'habitat participatif de 2010. Les collectivités territoriales et EPCI, organisés en coordination, sont réunis en réseau national des collectivités, en procédant à la signature de la charte d'orientation pour l'habitat participatif (24 nov 2011). Les professionnels, ayant leur association (juillet 2011), s'engagent sur la charte propre à leur réseau (RAHP). Il convient de relever l'appartenance d' Habicoop à ce dernier. Ayant, elle-même, pour objet «d'apporter conseil et service » aux projets de coopératives d'habitants, elle vient ainsi se rattacher à la mouvance plus large et plus récente de l'habitat participatif.

### **B- L'expression des référentiels dans des chartes**

Les chartes, étroitement liées à un processus institutionnel, formalisent les valeurs qui vont apparenter l'habitat participatif à l'économie sociale et solidaire. Difficile à conceptualiser, celle-ci se reconnaît, dans un certain nombre de traits communs, qui sont, en doctrine, présentés comme ses « référentiels ». Ils constituent « une sorte de guide de l'action, un ensemble de ressources à la fois cognitives et normatives qui informent l'action... sélectionnent des réponses dans un répertoire de possibles. C'est à la fois un ensemble de connaissances, mais aussi de principes et de valeurs [Autès (2006), p.82]. L'effervescence de l'habitat participatif conduit à une rédaction diversifiée des chartes. Toutefois, au-delà de la diversité, marque de vitalité du secteur, les chartes de l'habitat participatif ont en commun de s'approprier les référentiels reconnus pour être « consensuels » [Autès (2006), p.91] et condition sine qua non du rattachement à l'économie sociale et solidaire. Nous pouvons y retrouver les quatre référentiels dégagés par l'auteur précité : adhésion volontaire et initiative de la société civile, l'utilité sociale et la dimension éthique, la non lucrativité, la démocratie interne. De plus, d'autres composantes de l'économie sociale et solidaire peuvent être traitées, tout spécialement, les rapports étroits entretenus avec le développement durable. La jonction peut être faite avec ses trois piliers à concilier -économie social et environnemental-

auxquels la participation vient s'ajouter. Une place est donnée, en outre, aux rapports entre la société civile et les pouvoirs publics.

L'écriture proprement dite des référentiels de l'économie sociale et solidaire dans les chartes a vocation à être adaptée à l'échelle de structuration des réseaux et à la mesure de la volonté d'engagement de leurs auteurs. Dans un processus de construction du secteur de l'habitat participatif, les référentiels des chartes des groupes d'habitat, ont tendance à être individualisés dans la logique des projets ponctuels d'habitat participatif<sup>23</sup>, tandis qu'à l'échelon national, les référentiels tendent à fournir une vision plus globale, plus complète, mais loin d'être monolithique, de l'habitat participatif. C'est pourquoi, les chartes nationales nous paraissent justifier une attention particulière, à ce stade de l'étude.

Ainsi, le premier référentiel – adhésion volontaire initiative de la société civile - est présent pour les chartes d'Habicoop, d'Eco habitat groupé ainsi que pour celle des professionnels (RAHP). Il faut cependant s'interroger au sujet de la charte du réseau national des collectivités pour l'habitat participatif. L'économie sociale et solidaire, appuyée sur la société civile, se construit aussi par intégration de ses secteurs dans les politiques publiques. Cette charte formalise donc l'entrée de l'habitat participatif, comme objet de politique publique, inspiré par l'économie sociale et solidaire en veillant à faire le lien avec la société civile. En tête de son préambule, la création du réseau est présentée « dans l'objectif de réunir l'ensemble des collectivités françaises, souvent sollicitées par des initiatives citoyennes en la matière »<sup>24</sup>. Les chartes ont en commun, dans le registre social, de mettre l'accent sur la mutualisation d'espaces, de services, dans l'habitat. Elles consacrent la prise de décision par les habitants. Elles s'appliquent, plus généralement, à concevoir les référentiels, de l'habitat participatif, dans l'objectif qu'il devienne « une alternative » par rapport aux caractéristiques de la production de la gestion des logements et de l'habitat. Derrière les formules employées, rappelons l'enjeu de faire de l'habitat participatif une troisième voie innovante (supra I-B).

La formulation ensuite de différents référentiels et leur articulation permettent d'analyser le positionnement des auteurs des chartes de l'habitat participatif, à l'égard de l'économie sociale et solidaire, et d'exprimer une part d'originalité, dans la représentation et

<sup>23</sup> Il convient de signaler, la question du devenir de la charte du projet d'habitat réalisé, du point de vue de la valeur juridique. Cette charte, qui a vocation à perdurer, est susceptible, selon la liberté contractuelle, de faire l'objet d'un engagement et d'être annexée au statut de la société constituée (ex. Village Vertical, solution prévue par le préambule des statuts de la société coopérative par actions simplifiée) ou encore annexée au règlement de copropriété (ex. Écolline). Toutefois, la rédaction très générale de ce type de charte affaiblit sa valeur normative. Un exemple de charte, d'un projet situé en Belgique, (La Ferme de Buzet) relevé par le Réseau inter-régional de l'Habitat Groupé, faisant référence « aux dispositions juridiques régissant l'ensemble immobilier » prévoit que cette charte « en cas de lacunes ou de silences des dispositions normatives des statuts et du règlement d'ordre intérieur... reçoit la portée d'une directive interprétative ».

<sup>24</sup> Charte d'orientation du réseau national des collectivités en matière d'habitat participatif.

la promotion de l'habitat participatif<sup>25</sup>. Les chartes respectives d'Habicoop et d'Eco Habitat Groupé formalisent les valeurs de deux courants. L'originalité de la charte d'Habicoop est de comporter des référentiels, passés par le prisme du processus coopératif, puisqu'elle se donne pour but de « promouvoir l'alternative coopérative », ce qui conduit à l'énoncé synthétique d'un ensemble de « valeurs » (10). La question de la propriété devient fondamentale pour défendre, au-delà du référentiel du non lucratif, la coopérative d'habitants fondée sur « la propriété, collective, dissociée du droit d'usage », « qui refuse la spéculation ». La logique coopérative, pour les décisions des coopérateurs repose sur le principe « une personne, une voix ». Habicoop s'est donné la base pour développer son action en faveur du statut législatif de la coopérative d'habitants. L'originalité de la charte d'Eco Habitat Groupé, est d'être conçue, en tant que référentiels d'un « mouvement » du même nom, succédant à celui d'autogestion, dans « l'objectif du développement durable ». Ceci lui permet de se repositionner, par rapport à des valeurs plus larges que celles de l'autogestion, tout en s'y rattachant<sup>26</sup>. Elle prône une conception de « l'habitat groupé » dans « les modes de production de la ville », de l'éco-quartier à la rénovation urbaine. Surtout, elle introduit une part nouvelle de souplesse, car si cet habitat est fondée d'abord sur l'autogestion, aux différentes phases du projet - de sa programmation à la gestion après son achèvement - le processus peut aussi être fondé sur la participation. Il n'existe pas, dès lors, de structure juridique de référence pour le projet. Aucune forme de société, ni de propriété, n'est privilégiée. La coopérative devient une des solutions parmi celles que le mouvement sera susceptible de défendre, auprès des institutions pour parvenir à ses objectifs. Les valeurs sociales, sont plus particulièrement affirmées, selon le « vivre ensemble » et animent la volonté du mouvement d'œuvrer, afin que le droit au logement, la mixité sociale deviennent des réalités. Les valeurs environnementales sont traitées par rapport aux enjeux majeurs de l'énergie et du climat, de la biodiversité, et trouvent leur expression dans des préconisations de nouveaux modes de construire et d'habiter.

La Charte d'orientation du réseau national des collectivités fournit une nouvelle étape de l'expression des référentiels de l'habitat participatif. Voulant marquer, avec une part de solennité, l'entrée dans la sphère publique d'un nouveau mode d'habitat, elle témoigne d'un continuum de l'expression de ses référentiels, tout en répondant aux objectifs propres à l'action de ces collectivités. Dans un domaine novateur, la charte a pris parti en faveur de

---

<sup>25</sup> Pour la charte du RAHP, voir supra, I-A.

<sup>26</sup> Pas de référence explicite à la non lucrativité, à la non spéculation, mais comprise dans les autres valeurs avec lesquelles elles seraient contradictoires.

l'appellation d'habitat participatif, dans un sens qui permette de recouvrir, avec souplesse, une multiplicité d'initiatives, d'être réceptif de l'essentiel de leurs valeurs. Elle se présente comme une « démarche d'ouverture vers l'ensemble des acteurs institutionnels ou privés investis sur la question, en particulier, en direction de mouvements associatifs engagés », avant d'adopter, avec prudence des « éléments de définition », au nombre de neuf. Elle affirme qu'il ne saurait s'agir d'une définition « officielle ». Retenons tout d'abord que sont inhérentes à l'habitat participatif : « une dimension participative citoyenne », « la nécessité d'un lien social renouvelé ». Du point de vue de ses formes d'habitat, qui renvoient à la question de la propriété, la charte admet « un large éventail allant de la copropriété classique à l'habitat coopératif », complétée d'une référence à « un enjeu de mutualisation ». Les éléments rattachent l'habitat participatif encore « aux enjeux d'économie sociale », à l'objectif de « durabilité du logement », à « des valeurs écologiques, et sociales, plus ou moins marquées... ». Partant de cette conception, la charte précise les lignes de l'action du réseau par la capitalisation d'expériences et le lobbying.

#### BIBLIOGRAPHIE :

##### Ouvrages :

- Cabrillac R. (2012), *Dictionnaire du vocabulaire Juridique*, Eyrolles, 500 p.  
Driant J.-Cl., (2009), *Les politiques du logement en France*, La documentation française, Paris, 184 p.  
Favreau L. (2010), *Mouvement coopératif, Une mise en perspective*, Presses de l'Université du Québec, 168 p.  
Maury Y. (2011), *Les coopératives d'habitants. Méthodes, pratiques et formes d'un autre habitat populaire*, Belgique, Bruylant, 496 p.  
Meynet W. (2012), *Code de l'économie sociale et solidaire*, Larcier, 912 p.

##### Chapitre dans un ouvrage collectif

Autès M. (2006) « Les acteurs et les référentiels », in *Les dynamiques de l'économie sociale et solidaire*, Chopart (éd.), La Découverte, p. 81-113.

##### Articles :

Bouchard M. et Hudon M. (2005), « Le logement coopératif et associatif comme innovation sociale émanant de la société civile », *Revue Interventions économiques* n° 3

##### Rapports :

- Lienemann M.-N. (2012), *Les coopératives en France : un atout pour le redressement économique, un pilier de l'économie sociale et solidaire*, Rapport d'information, Sénat, n° 707, 25 juil. 2012, <http://www.senat.fr/rap/r11707/r11-7071.pdf>  
Lenancker P. et Roirant J.-M. (2013), *Entreprendre autrement : l'économie sociale et solidaire*, Avis du conseil économique, social et environnemental, éd. Journal officiel, 74 p. [http://www.lecese.fr/sites/default/files/pdf/Avis/2013/2013\\_05\\_economie\\_sociale\\_solidaire.pdf](http://www.lecese.fr/sites/default/files/pdf/Avis/2013/2013_05_economie_sociale_solidaire.pdf)



Conseil d'Etat (2009), *Droit au logement, droit du logement*, Rapport annuel, vol. 2, La documentation française, 460 p.

Conseil National des CRESS (2012), *Panorama des CRES(S)*, Mutualité française, 52 p.  
[http://www.cncres.org/upload/iedit/1/430\\_1810\\_PANORAMA\\_CRESS\\_2012\\_\\_FINAL.pdf](http://www.cncres.org/upload/iedit/1/430_1810_PANORAMA_CRESS_2012__FINAL.pdf)

Fondation Abbé Pierre (2013), *L'état du mal logement en France*, 18<sup>e</sup> rapport annuel, 242 p.  
[http://www.fondation-abbe-pierre.fr/\\_pdf/rml-18.pdf](http://www.fondation-abbe-pierre.fr/_pdf/rml-18.pdf)