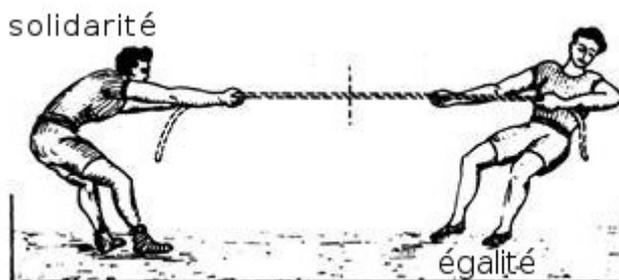




Association
L'ECHO-HABITANTS



Étude sur l'habitat participatif et solidaire



Mars 2015

En partenariat avec



Rapport établi par :

Olivier CENCETTI, L'EchoHabitants
Samuel LANOË, L'Epok
Céline ROCHERON, L'Epok

Coordination :

Samuel LANOË

Relecture :

Anne LABIT (Sociologue - Université d'Orléans)
Valérie MOREL (Chargée de mission de l'association Habicoop)
Raphaël JOURJON (Chargé de mission de l'association Relier)

Mars 2015



Licence Creative Commons

Ce(tte) œuvre est mise à disposition selon les termes de la Licence Creative Commons Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale 4.0 International.

Table des matières

Introduction	5
PARTIE 1 : Articuler habitat participatif et logement aidé - Identification et analyse des freins	8
Chapitre 1: Éléments de contexte	9
i.La crise de l'habitat est multidimensionnelle.....	10
ii.Les acteurs du logement aidé et de l'habitat participatif n'abordent pas la crise de l'habitat de la même manière.....	14
Chapitre 2: Habitat participatif et logement social : identification des freins	25
i.Les différentes situations dans lesquelles l'habitat participatif tente de se combiner au logement aidé (et réciproquement).....	26
ii.Relevé des freins opérationnels.....	27
Chapitre 3: construction de la problématique	34
i.La société civile : le troisième pouvoir ?.....	34
ii.Les démarches participatives sont-elles solubles dans les cadres institutionnels ?.....	35
Chapitre 4: Exploration de contradictions de postures comme préambule à un dépassement des freins opérationnels	37
i.La "mixité sociale" et le "bien vivre-ensemble" sont-ils conciliables ?.....	38
ii.Loger plus ou loger mieux : interroger la vocation des organismes de production du logement social.....	43
iii.Les espaces communs relèvent-ils de l'intérêt privé ou l'intérêt général ?.....	45
Partie II : « Agir avec » Mobilisation des acteurs du logement aidé, de l'habitat participatif et arbitrage des contradictions	48
Chapitre 1: intégration de démarches participatives aux programmes de logements aidés	50
i.Méthode.....	50
ii.Résultats.....	52
iii.Analyses.....	55
iv.Effets et perspectives.....	56
Chapitre 2: Mobilisation d'aides au logement dans le cadre d'une démarche participative	57
i.Méthode.....	57
ii.Résultats.....	57
Partie III : Exploration des leviers non-institutionnels favorisant l'accès au logement dans le cadre de projets d'habitat participatif	63
Chapitre 1: Chapitre 1 : Autopromotion et autoconstruction : quantification des gains économiques du « Do It Yourself » appliqué à un groupe de futurs voisins	65
i.Méthode.....	65
ii.La Cie-Rit, Habitat participatif en autopromotion et autoconstruction - Code-source.....	66
iii.Les petits moulins – évaluation des gains économiques générés.....	74
iv.Analyses et perspectives.....	79
Chapitre 2: Mobiliser des capitaux non-institutionnels – la finance citoyenne	87
i.Panorama.....	87
ii.Vers des circuits courts de financement citoyen des projets immobiliers ?.....	88
Partie IV : Orientations et préconisations	90
Chapitre 1: Évaluer les principes et moyens envisagés pour la construction de solidarités en interne (de voisinage)	92
i.Enseignements de l'étude.....	92
ii.Préconisations.....	93
Chapitre 2: Évaluer les principes et moyens envisagés pour la construction de solidarités	

externes.....	95
i.Préconisations.....	95
Chapitre 3: Évaluer la capacité des porteurs de projets à favoriser l'accès au logement....	96
i.Enseignements de nos travaux.....	96
ii.Préconisations.....	97
Chapitre 4: S'assurer du bon usage des soutiens financiers.....	98
Chapitre 5: Conclusion.....	100

INTRODUCTION

1) *D'une crise du logement à celle de l'habitat*

En 1976, le mouvement HLM (Habitation à Loyer Modéré) éditait son livre Blanc, titrant "de la crise du logement à la crise de l'habitat", identifiant de nombreux enjeux sociaux : qualité du bâti, cadre de vie, éloignement, manque d'espace. Avec ses 16 millions de mal logés en 1975, la problématique de l'habitat devenait alors plus large que celle du logement, se complexifiant.

Depuis, l'engagement de l'État et des organismes HLM s'est lui-même complexifié, dépassant le "simple" objectif de production de logements pour intégrer de nouveaux enjeux, cibler des publics toujours plus variés. La course peut sembler désespérée, tant la pénurie de logements salubres persiste (10 millions de mal logés en 2013, selon le rapport de la Fondation Abbé Pierre).

Dès lors, il n'est pas surprenant que les démarches d'habitat participatif, concrétisant de nouvelles attentes sociales mais venant également perturber les *process* de production à l'œuvre, n'enthousiasment *a priori* pas les acteurs institutionnels de l'habitat...

2) *Essor de l'habitat participatif*

D'initiative non-institutionnelle, apparu dans les années 80, puis renaissant en 2000, l'habitat participatif se veut réponse (à sa manière) à la crise de l'habitat. En proposant à des futurs "habitants" de prendre part à la conception de leur habitat *et/ou*¹ d'en (co) gérer les espaces et équipements, l'habitat participatif se revendique moteur d'émancipation, d'appropriation et d'adaptation de son logement, crée des opportunités de solidarités de voisinage, d'entraides et d'activités collectives. Les obstacles rencontrés par les projets pionniers ont été nombreux (culturels, opérationnels, juridico-financiers).

En 2014, nombre d'opérations d'habitat participatif viennent d'aboutir, tandis que celles issues des années 80-90 sont (re)découvertes, témoignant de la durabilité / stabilité de l'habitat participatif. L'engouement médiatique laisse présager une multiplication des candidats à l'habitat participatif.

1 Cette définition approximative de l'habitat participatif est un moyen, pour les rédacteurs de ce rapport, de ne pas prendre parti parmi les différents courants de l'habitat participatif, tentant chacun de répondre à la question suivante : l'habitat devient-il participatif au moment où il propose de participer à sa conception ou (et) sa gestion ?

3) **Généraliser l'accès à l'habitat participatif**

Néanmoins, l'habitat participatif est resté à ce jour principalement d'initiative privée, réservé à des publics accédants, solvables sur le marché conventionnel de l'immobilier. Très peu de projets sont parvenus à intégrer des outils institutionnels d'aide au logement. Et ce malgré des aspirations à une « mixité sociale », généralement formulées par les participants.

Parvenir à développer des projets d'habitat participatif mobilisant des dispositifs d'aides au logement est un moyen pour la diffusion des plus-values des démarches participatives au delà de publics pionniers ; mais également pour l'aboutissement de nombreux groupes-projets, composés de foyers aux intentions communes mais aux capacités financières hétérogènes.

Néanmoins, est-ce là le seul moyen de démocratisation de l'accès à l'habitat participatif ? Et surtout, quelles en sont les conditions ?

Ces questionnements sont ceux qui auront motivé le travail présenté dans ce rapport, travail porté par deux structures du groupement Habitat Participatif Ouest², réalisé conjointement à une étude de l'association Oïsa, et avec un appui de l'association Relier³.

La Fondation de France a contribué au financement de l'ensemble des travaux. Le conseil général d'Ille et Vilaine s'y est associé en appuyant la structure L'Epok en 2013. Les "autofinancements" de l'Epok et l'Echohabitant sont venus compléter le budget.

4) **Un travail de recherche-action mené par L'echohabitants et l'Epok**

Fidèle à nos fondamentaux, notre démarche aura été celle d'une recherche-action. A la différence d'une recherche universitaire, d'observation et de systématisation, la recherche-action est un moyen d'action. Elle vise ici l'identification, la compréhension puis le dépassement de freins sur des opérations d'habitat participatif, intégrant des logements aidés, dans les territoires de l'ouest.

Afin de reconstituer nos cheminements, le rapport a été organisé selon la logique suivante :

Partie I : Articuler habitat participatif et logement aidé - Identification et analyse des freins

Passés quelques éléments de contexte (chapitre 1), nous avons identifié de manière objective et factuelle les freins à l'habitat participatif aidé, puis tenté de construire les problématiques sous-jacentes (chapitre 2). Un dernier chapitre (chapitre 3) propose des éléments d'analyse et hypothèses sur les fondements de ces freins.

Partie II : « Agir avec » - Mobilisation des acteurs du logement aidé et transformation des pratiques

2 Le groupement Habitat Participatif Ouest rassemble des accompagnateurs de projets et des structures ressources, issus de l'économie solidaire et de l'éducation populaire. Depuis 2008, il s'est engagé dans la voie de l'habitat participatif, refusant de la dissocier de la problématique de l'accès au logement, du logement choisi, de la précarité énergétique et des mixités.

3 Voir l'extrait du dossier de demande de subvention déposé auprès de la Fondation de France en annexe 0-A.

Dans le cadre d'une approche de recherche-action, cette seconde partie relate comment nous avons tenté d'agir sur l'existant pour le transformer. Un premier chapitre porte sur l'intégration des démarches participatives aux programmes de logements aidés, envisagée sur Rennes Métropole et le pays de St Malo. Un second, sur la mobilisation des dispositifs d'aide au logement et leur adaptation à une démarche participative sur la commune de St Nolff.

Partie III : Exploration des leviers non-institutionnels favorisant l'accès au logement dans le cadre de projets d'habitat participatif

Face aux difficultés rencontrées dans la transformation des pratiques institutionnelles, nous avons choisi d'explorer parallèlement différents leviers non-institutionnels, devant permettre de favoriser l'accès au logement dans le cadre de programmes participatifs :

- en baissant les coûts de production par l'autopromotion et/ou autoconstruction d'une part ;
- en mobilisant des capitaux privés et de la finance citoyenne d'autre part ;

Partie IV : Orientations et préconisations

En vue de contribuer aux réflexions de la Fondation de France, sur les moyens de soutenir l'habitat participatif, cette dernière partie compile des préconisations opérationnelles, devant permettre d'orienter un soutien aux démarches participatives en lien avec l'habitat, qu'elles soient d'initiative citoyenne ou institutionnelle.

5) *Au delà de ce rapport*

Le débat suscité par nos analyses ne saurait finalement n'être que technique, mais également politique, questionnant les postures, les idéologies, les représentations des différentes parties-prenantes en lien avec notre travail, puis l'usage et les publics bénéficiaires des aides au logement.

Nous espérons que ce document saura fidèlement retransmettre le fruits de nos travaux collectifs et les nombreuses contradictions qu'ils auront pu soulever.

**PARTIE 1 : ARTICULER
HABITAT PARTICIPATIF
ET LOGEMENT AIDÉ -
IDENTIFICATION ET
ANALYSE DES FREINS**

CHAPITRE 1: ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Il est courant d'entendre ou de lire que l'habitat participatif est, pour ses défenseurs, une réponse à la "crise de l'habitat".

Cette affirmation laisse généralement perplexe les élus, organismes HLM, associations s'attelant, dans leur quotidien, à répondre tant aux enjeux de production et d'accès au logement, qu'à ceux de "cohésion sociale" sur leurs territoires.

Afin d'éviter amalgames et raccourcis intellectuels par la suite, ces paragraphes introductifs contextuels sont l'occasion de reconstruire une représentation globale des enjeux liés à l'habitat. Puis de se convaincre que les dispositifs et expérimentations tentant d'y répondre doivent tous être considérés comme partiels.

I. LA CRISE DE L'HABITAT EST MULTIDIMENSIONNELLE

Sémantiquement, *habiter* n'est pas seulement s'abriter et entreposer ses affaires personnelles sous un toit. Habiter, c'est "*projeter en un lieu et son environnement, ses représentations de soi et du monde*", nous disent sociologues et urbanistes.

Aussi, lorsque nous parlons de crise de l'habitat, nous pouvons penser aux problèmes d'accès au logement (se loger était déjà considéré comme un besoin fondamental dans les travaux de Maslow), mais également à de nombreux motifs d'insatisfaction contemporains, dans des dimensions sociales, politiques, sociologiques, culturelles, symboliques.

Les paragraphes à venir tentent d'explorer les multiples problématiques que la simple formule "crise de l'habitat" peut dès lors contenir⁴.

Aparté sémantique

Toute la complexité de la notion d'habitat introduite ici invite nos lecteurs à des précautions quant à l'interprétation du mot "habitant" que nous utiliserons par la suite, et dont le sens pourra parfois être réduit à celui de (futur) locataire ou propriétaire d'un logement.

1) Les difficultés d'accès à un logement salubre

La problématique de l'habitat pose tout d'abord celle de l'accès au logement, et de la qualité de ce dernier.

En France, l'envolée des prix de l'immobilier, la hausse des coûts de construction (coûts des matières premières et technicité des modes constructifs) ainsi que la raréfaction du foncier urbanisable a fait de 2013 la pire année depuis cinquante ans pour l'immobilier.

Parallèlement, la baisse du pouvoir d'achat et des capacités d'emprunt des ménages rend plus difficile l'accès à des logements dignes et performants, pour les classes dites moyennes et populaires.

Aujourd'hui, 680 000 personnes n'ont pas accès à un logement. Plus de 3 millions de personnes sont considérées comme mal logées, tandis que 1 180 000 ménages sont en attente d'un logement social⁵.

De plus, parmi ceux ayant pu se loger, la précarité énergétique s'étend, à mesure qu'augmentent les coûts de l'énergie (3 800 000 ménages sont reconnus en situation de précarité énergétique⁶).

2) Le logement réduit à sa fonction d'abri

Pouvoir habiter chez soi ne signifie pas seulement que l'on a un abri, mais que l'on a également la faculté de

4 Il est pour autant surprenant de parler de *crise* - le mot *crise* évoquant une situation atypique, périodique - tant les difficultés d'accès au logement sont une constante de notre histoire sociale.

5 Les chiffres du mal logement en 2013, Fondation Abbé Pierre

6 *Idem*

constituer un espace pour soi, d'y déployer ses pratiques quotidiennes, d'y engager une construction de soi. Parfois simplement en repeignant, décorant son logement. Et parfois, en adaptant architecturalement son logement à ses représentations, ses modes de vie, sa culture⁷.

« L'achat d'un bien immobilier est souvent pensée comme une démarche d'investissement, rationnelle, maximisant des critères objectifs. Pourtant, les études économiques s'étonnent régulièrement de l'absence de corrélation entre les prix de vente et les rendements de cet actif, les loyers. Comprendre la dimension émotionnelle de l'achat d'une résidence principale, ainsi que les représentations qu'ont les acheteurs d'un bien aussi impliquant que leur logement, est fondamentale »⁸.

Depuis les « grands ensembles », la standardisation, la répétition des formats ont traduit une approche rationalisante du logement et des manières d'y vivre. Dans des cas extrêmes, au delà d'un simple mal-être, un public peut-être en rupture avec son environnement d'origine et ne pas maîtriser les savoir-faire techniques indispensables pour entretenir, réparer et éviter la dégradation de son logement.

« Face à ces problèmes, les politiques de l'habitat qui consistent à construire ou à réhabiliter industriellement des logements livrés clé en main et de meilleur marché possible, comme on le fait depuis plus d'un demi-siècle, peuvent certes permettre de répondre à un manque de logements corrects, mais c'est une illusion techniciste et économiciste de croire que cela permettra de répondre aux problèmes engendrés par cette crise du savoir-habiter, problèmes dont les répercussions économiques et sociales sont considérables. »⁹.

3) **Atomisation à l'échelle du voisinage**

« Il est tout aussi insupportable de vivre dans un lieu où l'on est renvoyé à une pure solitude que de vivre dans un lieu qui nous prive de notre intimité. »

Bertrand Cassaigne, Centre de recherche et d'action sociales

Ensuite, habiter ne saurait se réduire à avoir un logement dans lequel on se sent bien. Habiter, c'est avoir des voisins, c'est « se situer » parmi d'autres, dans un immeuble ou un quartier. C'est occuper une place, à côté d'autres. Nous quittons alors une perspective individuelle pour une qui est collective.

Entre le logement et la ville ou le quartier, on habite au cœur d'un ensemble de logements, un immeuble qui assure le lien entre le plus intérieur (l'espace privé) et le plus large. Ce n'est pas seulement un morceau de ville, mais l'espace de pratiques sociales liées à la proximité.

Or, les grands-ensembles nous l'ont démontré, ce n'est pas parce que l'on est mis les uns à côté des autres que l'on établit des liens de voisinage.

Aujourd'hui, les phénomènes de rupture des liens sociaux/familiaux, d'une tendance au repli, à l'isolement, à l'individualisme se généralisent, catalysés par des logements de plus en plus souvent subis géographiquement, phénomène provoqué par les coûts du foncier, la mobilité professionnelle... Ainsi, « *loin de reculer, l'isolement relationnel a progressé de 20% en deux ans et s'étend à des populations qui étaient jusqu'ici épargnées par ce phénomène.* »¹⁰ : personnes âgées, actifs en emploi précaire, et plus récemment les 30-40 ans, les personnes vivant seules, résidant dans les grandes agglomérations et sur le parc social. Phénomène de crise, ou modifications structurelles profondes de nos sociétés, les origines de ces dégradations sont sujettes à de multiples interprétations.

7 Par exemple, le rapport aux volumes et aux distances varie selon les cultures – voir les travaux pionniers de ET Hall sur la proxémie.

8 *J'habite donc je suis*, Fabrice Larceneux. Etudes foncières, ADEF, 2011, pp.23-26.

9 *Crise du savoir-Habiter, exclusion sociale et accompagnement à l'auto-réhabilitation*, Daniel Cérézuelle / PADES - Institut du développement durable et des relations internationales - 2007

10 *Les solitudes de France*, rapport d'étude, Fondation de France, 2012.

4) **Ségrégation à l'échelle des territoires**

Raisonnons à présent par l'absurde pour montrer l'inachèvement de nos trois approches précédentes : Ainsi, les Gated communities, résidences clôturées à l'accès contrôlé, parfois au cœur des villes (et que l'on nomme phénomène de « résidentialisation » en France) pourraient pleinement satisfaire des enjeux d'accès à un logement salubre, d'appropriation du logement par ses occupants, et de relations de voisinages parfaitement conviviales. Nous percevons néanmoins les limites de ce modèle dans ses interactions (physiques, sociales, symboliques) avec la ville, l'environnement physique et social.

Ceci vient légitimer le besoin d'une quatrième approche de l'habitat, appréhendant ce dernier à l'échelle d'un quartier, d'une ville, d'un territoire, comme agglomérat d'individus, de logements, de groupes de voisinages. L'habitat est ainsi considéré à l'échelle de la planification urbaine, des problématiques "macro", dans des dimensions socio-économiques, ethnologiques, géographiques, sociétales.

Cette approche de l'habitat est également malmenée, avec le développement du "problème des banlieues", de la "gentrification", de l'altération de la condition salariale qui s'accroît à mesure que l'on va du centre de la société ou de la ville vers la périphérie¹¹, des réponses aux sentiments d'insécurité et leurs excès¹², de la transformation des périphéries en zones dortoirs et commerciales de la France « moche »¹³...

Aujourd'hui, la majorité des classes populaires vit dans les espaces ruraux, loin des zones de création des richesses¹⁴.

De nombreuses politiques urbaines incitatives ou coercitives, probablement sincères, peinent à enrayer un repli identitaire, une logique de séparation où l'évitement remplace la confrontation, *tandis que se développe un urbanisme affinitaire qui modifie complètement les termes traditionnels de la cité et installe pernicieusement une ville -comme une société- à plusieurs vitesses.*¹⁵

5) **Approche intégrale de la crise de l'habitat**

Aussi, ce que nous nommons communément *la crise de l'habitat* se révèle un enchevêtrement d'une multiplicité de problématiques, ne pouvant se résumer à celles d'accès et d'appropriation d'un logement. La dimension du voisinage comme espace de pratiques sociales, lieu de confrontation des idées, des modèles, des mentalités, de la culture... et donc de la subjectivité (chaque groupe de voisinage étant unique !) est à prendre en considération. De même que la perception de l'habitat comme pièce constitutive de la cité, espace de cohésion sociale, de mixité, du bien-vivre ensemble.

Le schéma ci-dessous tente alors une représentation intégrale¹⁶ de la crise de l'habitat, distinguant les différents enjeux auxquels notre société est confrontée.

11 *La ville à trois vitesses*, Jacques Donzelot, Editions de la Villette. 2009

12 *Une violence éminemment contemporaine, essais sur la ville, la petite bourgeoisie intellectuelle et l'effacement des classes populaires*, Jean Pierre Garnier, Agone, 2010

13 *Comment la France est devenue moche*, Xavier de Jarcy et Vincent Remy - Télérama n° 3135, février 2010

14 *Fractures Françaises*, C. Guilluy, Éditions Broché, 2010

15 *J Donzelot : Gentrification : mixité sociale ou « entre-soi » ?*, propos recueillis par Yannis Tsikalakis, Presse et cités, 6 juin 2011, <http://www.presseetcite.info/journal-officiel-des-banlieues/societe/gentrification-mixite-sociale-ou-entre-soi>

16 Voir annexe I-A : Présentation du modèle intégral

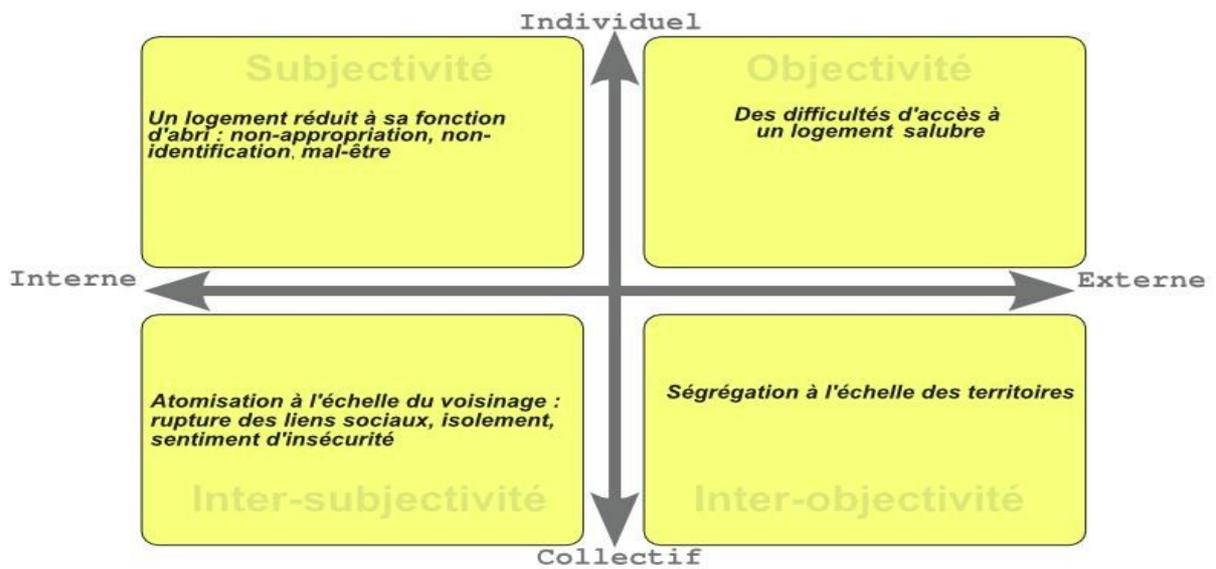


Illustration 1: Représentation intégrale de la crise de l'habitat

II. LES ACTEURS DU LOGEMENT AIDÉ ET DE L'HABITAT PARTICIPATIF N'ABORDENT PAS LA CRISE DE L'HABITAT DE LA MÊME MANIÈRE

La *crise de l'habitat* est donc une notion complexe, enchevêtrant de multiples enjeux, dans de multiples dimensions. L'usage de cette même formule masque une diversité de représentations et d'interprétations, relative aux échelles, aux points de vue, aux contextes.

Aussi, lorsque l'État, les organismes HLM ou des partisans de l'habitat participatif (et bien d'autres initiatives de l'économie sociale et solidaire) affirment répondre à la crise de l'habitat, il convient d'analyser à quels enjeux il est fait référence.

L'habitat participatif ne favorise pas en tant que tel (ou peu) l'accès au logement¹⁷. Il s'expérimente par ailleurs à l'échelle de quelques logements, une quinzaine tout au plus. Échelle bien modeste au regard des enjeux de quartiers, de communes ou des politiques de la ville.

Les réponses à la crise de l'habitat envisagées par les uns et les autres sont ainsi toujours subjectives et partielles. Devant l'impossibilité de réponses universelles, chacun des acteurs priorise ou sélectionne les enjeux auxquels il tente de répondre. L'accès au logement, enjeu auquel se confronte massivement nombre de décideurs publics, rend par exemple celui d'appropriation ou d'identification souvent secondaire

Les pages à venir proposent au lecteur de s'imprégner, au travers l'histoire des politiques et dispositifs d'aides au logement, puis celle de l'habitat participatif, des philosophies sous-jacentes, des représentations, des priorités et des postures des nombreux acteurs engagés. Entre esprit des lois et innovations sociales, principes républicains, utopies et idéologies, nous tentons ici un panorama des réponses engagées et de leurs intentions.

1) ***Le logement aidé et la crise de l'habitat***

« Le caractère social de la République résulte de l'affirmation du principe d'égalité. Il s'agit de contribuer à la cohésion sociale et de favoriser l'amélioration de la condition des plus démunis. »

Direction de l'information légale et administrative -
Quels sont les héritages et les principes de la Ve République ?

¹⁷ La participation des habitants n'implique pas, en tant que telle, de réduction des coûts du logement (elle peut même être génératrice de surcoûts : personnalisation de l'architecture, erreurs dans la gestion d'un projet immobilier, prestations d'accompagnement de démarche participative...). L'habitat participatif n'est ainsi pas intrinsèquement un moyen de faciliter l'accès au logement.

Le financement du logement aidé ou la lente complexification des politiques du logement¹⁸

Cette rapide reconstitution historique des étapes qui sont venues façonner les politiques publiques du logement permet de mieux comprendre l'existence actuelle du mille-feuille de dispositifs d'aides au logement, combinant aides aux producteurs et aides à la personne¹⁹.

Aparté sémantique

Par la suite, l'expression "logement aidé" renverra aux logements produits par les opérateurs sociaux, et non ceux privatifs, occupés par des locataires bénéficiant d'aides à la personne.

Jusqu'au 19^{ème} siècle, le logement est une question d'ordre privé sur laquelle l'État n'intervient pas, considérant que le financement du logement relève uniquement d'investissements privés et s'interdisant, par respect du principe républicain d'égalité, d'orienter ses aides vers tel ou tel groupe social. L'urbanisation accélérée par le développement industriel crée une telle pénurie de logement que l'État ne peut plus différer son intervention. Il s'engage progressivement pour faciliter la production de logements dits sociaux.

De la période d'après-guerre à aujourd'hui, en passant par l'époque des grands ensembles, la production de logements se veut « de masse », réponse à une situation de pénurie continue. L'État met en place un système de financement qui repose sur des aides à la pierre, subventions et prêts, versés aux producteurs de logements (notamment aux Offices Publics et des Habitations à Bon Marché créés en 1912).

Fin des années 70, le mode de financement du logement social est largement réformé. L'État n'intervient plus prioritairement dans la structuration du marché immobilier mais tente d'en corriger les effets sur les plus vulnérables en distribuant des aides personnelles. Ceci a pour conséquence première la réduction du nombre de logements construits.

A l'orée des années 90, dans un contexte de crise économique, les aides personnelles ne parviennent pas à masquer les effets de la crise du logement. Le « *parcours ascensionnel logement* » (qui commençait le plus souvent dans un logement H.L.M. pour s'achever par l'accession à la propriété²⁰, après un éventuel passage en location dans le parc privé) commence à ne plus fonctionner. Les lois vont alors s'enchaîner²¹. Toutes tentent d'orienter les politiques publiques devant favoriser l'accès au logement : exonérations fiscales pour les habitations à bas loyers, encouragement à la constitution de sociétés de construction privées s'engageant à

18 Cf. annexe I-B : Le logement social / les dispositifs d'aide actuels

19 A noter que l'équation s'avère complexe pour l'État : les aides à la personne ne sont pas sans effet inflationniste sur les loyers, et n'incitent pas à la production de logements. Les aides à la pierre permettent d'augmenter l'offre de logements, mais toutefois insuffisamment pour entraîner une baisse immédiate des loyers.

20 Ceci est une constante de la politique française du logement : tout encouragement à la construction de logements sociaux est toujours suivi d'assez près par la mise en place de dispositifs juridico-financiers tendant à faciliter l'accession.

21 Citons entre-autres la loi Mermaz (6 juillet 1989), reconnaissant un droit de disposer d'un local d'habitation conforme à la dignité humaine, la loi Besson (30 mai 1990) dite « loi pour le logement des plus défavorisés » ; la loi Delebarre (13 juillet 1991) dite « Loi d'Orientation pour la Ville » incitant les communes déficitaires en logements sociaux à rattraper leur retard ; la « loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions » (29 juillet 1998) ; la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (13 décembre 2000).

limiter leurs profits, encouragement de l'accession à la propriété, aides fiscales incitant les investisseurs privés à construire des logements locatifs...

Années 2000, la France connaît une crise aiguë du logement abordable y compris pour les classes moyennes. La loi sur le droit au logement opposable (DALO) de 2007 vient néanmoins conforter le rôle du logement social dans l'accueil des personnes défavorisées. Mais le modèle économique n'est pas fait pour cela, et ne peut répondre à l'ensemble des besoins, des classes moyennes jusqu'aux plus pauvres.

Pendant ce temps, les politiques continue d'encourager massivement l'accès à la propriété. « *Il est frappant qu'en France, même après la crise, on n'ait pas encore compris qu'il n'est pas toujours optimal pour un ménage de posséder son logement. Et cela pour plusieurs raisons : la propriété diminue la mobilité des ménages, ainsi que la diversification de leurs portefeuilles* ». ²²

La production du logement aidé ou la lente complexification des mission des Organismes HLM²³

L'histoire des organismes HLM commence en 1894, date à laquelle une loi vient encourager la création d'organismes d'Habitations à Bon Marché (HBM) par des exemptions d'impôts et l'ouverture de sources de crédit. Ce socle législatif orientera par la suite toute la politique du logement social en France, que les organismes HLM seront chargés de mettre en œuvre.

En 1906, une nouvelle loi vient autoriser les communes et les départements à venir en aide aux HBM par apports de terrains, de prêts, souscriptions d'obligations et d'actions. Les offices publics communaux et départementaux d'HBM seront créés dans la foulée. Parallèlement, l'accession à la petite propriété est favorisée par la création d'un nouvel opérateur HBM, les sociétés régionales de Crédit Immobilier.

La vocation des organismes est alors, avant tout, la **production de logements aidés, en locatif comme en accession**, dans un contexte de pénurie constante de logements. Les conditions sanitaires précaires de l'époque (accès aux toilettes, à l'eau courante...) ont également amené les organismes HLM à se saisir de l'enjeu de **salubrité**.

En 1950, les organismes HBM deviennent les organismes HLM, tandis que s'accélère la construction de logements, notamment en accession à la propriété, grâce aux primes et prêts à long terme du Crédit Foncier.

Peu à peu, les organismes apprennent, au delà du métier de constructeur, à **gérer des systèmes de financements de plus en plus complexes, des capitaux et du patrimoine**.

Fin des années 1950, les organismes HLM s'orientent vers une **industrialisation des techniques de construction**, devant permettre un accroissement considérable de la production, une baisse des coûts et une réduction des délais d'exécution (construire plus vite et moins cher).

22 Pour sortir de la crise du logement – Regards croisés sur l'économie – Ouvrage collectif – numéro 9, mai 2011, La Découverte

23 Cf. Annexe I-B : le logement social / Les différents opérateurs HLM

Depuis les réformes des politiques du logement des années 70 à celles d'aujourd'hui (loi DALO), il a fallu sans cesse s'adapter à une diversité de publics toujours plus grande. Aujourd'hui, il faut à la fois insérer les plus défavorisés et permettre aux classes moyennes de se préparer à l'accession à la propriété. « Nos organismes ont du apprendre à s'occuper des plus pauvres » confiait récemment un responsable d'organisme HLM breton.

Amenés à changer régulièrement de bénéficiaires, les logements doivent également être **transmissibles**, suffisamment standards pour convenir à un large public.

Enfin, depuis quelque années, les enjeux du **développement durable** sont venus complexifier une nouvelle fois les missions des organismes (bilan carbone, performance énergétique...).

L'attribution des logements aidés ou la quête d'une objectivité républicaine²⁴

L'attribution des logements vise, par ses mécanismes, à s'assurer que les bénéficiaires de logements aidés correspondent aux publics cibles des politiques publiques du logement (variant selon les époques et les gouvernements).

Les organismes attribuent des logements aux personnes sur des critères de revenus. Remplir les conditions d'attribution ne donne toutefois pas automatiquement droit à l'octroi d'un logement. Ce dernier est attribué en fonction de la composition du foyer à la date de la demande, en tenant compte des besoins du candidat (rapprochement de son lieu de travail ou des équipements). Certaines catégories de personnes sont considérées comme prioritaires (personnes en situation de handicap, en situation d'urgence...).

L'attribution se décide au sein d'une commission composée de six membres (mairie, préfecture, bailleurs...), présente au sein de chaque organisme HLM. Ces commissions veillent au bon respect des principes républicains : mise en œuvre du droit au logement, y compris pour des personnes défavorisées ou de ressources modestes, égalité des chances des demandeurs, mixité sociale des villes et des quartiers (nous reparlerons de ce dernier point un peu plus loin).

Le système d'attribution est toutefois jugé trop complexe, chaque organisme ayant sa clientèle, ses critères. La méthode du scoring (expérimentée depuis dix ans à Rennes²⁵), consistant à attribuer des points aux candidats selon une grille de différents critères (revenus, statut professionnel, situation familiale, etc.), pourrait être amenée à se généraliser.

24 Nous parlerons ainsi par la suite d'attribution *objective* des logements

25 *Logements sociaux. Le modèle rennais fait école* – Le Télégramme – 24 juin 2013

La répartition des logements aidés sur les territoires, ou la mixité sociale comme rempart au communautarisme

« C'est une malheureuse idée de bâtir des quartiers à l'usage exclusif d'artisans et d'ouvriers. [...] Il ne faut pas que les petits soient d'un côté et les gros et dodus de l'autre, c'est beaucoup et plus sûrement mélangés ; vos quartiers pôvres deviendraient des citadelles qui bloqueraient vos quartiers riches. »

François Miron, prévôt des marchands de Paris en 1604, apostrophant le roi Henri IV

Si l'Etat a longtemps hésité à s'engager dans le financement de la construction de logements, c'est précisément par crainte de provoquer des regroupements de populations pauvres et d'officialiser la ségrégation en admettant l'existence d'une société marquée par des clivages sociaux visibles. La mixité est souvent posé comme rempart au "communautarisme". Aujourd'hui, elle est un enjeu dont s'est clairement saisi l'Etat, appuyé par les organismes HLM, unis pour mettre en œuvre la politique de la ville.

La Loi d'Orientation pour la Ville (L.O.V.) dite loi "anti-ghetto", le Pacte de Relance pour la ville et la loi S.R.U sont venus progressivement définir, encadrer, contraindre la notion de mixité²⁶. La lecture de ces textes nous amènerait donc à considérer la mixité sociale comme la *coprésence ou la cohabitation en un même lieu de personnes ou de groupes différents socialement, culturellement ou encore de nationalités différentes*²⁷.

Il y aurait deux manières d'appréhender la mixité.

Un mixité *quantitative* d'une part, établissant les différences entre les individus sur la base de leurs revenus, de leurs statuts (les "salariés", les "précaires"...), de leur âge (mixité générationnelle), de la composition des foyers (famille avec enfants, personnes seules...).

La mixité peut d'autre part être appréhendée de manière *qualitative*. Il s'agirait alors de faire cohabiter des personnes de culture différentes : nationalité, milieu social... Approche beaucoup plus délicate et subjective. Comment clairement s'opposer aux mécanismes affinitaires²⁸ observés dans les villes ? Comment limiter les regroupements identitaires dans un même quartier, un même immeuble ? Le phénomène des Gated Communities, mais également le regroupement des populations immigrées de même origine dans des quartiers ou immeubles sont vitrines de ces mécanismes affinitaires.

2) L'habitat participatif et la crise de l'habitat²⁹

« Ensemble nous avons rêvé d'un habitat où chaque famille aurait son

26 Le titre 1 des principes généraux de la L.O.V. est ainsi formulé : "afin de mettre en œuvre le droit à la ville, les communes [...] l'Etat assurent à tous les habitants des villes des conditions de vie et d'habitat favorisant la cohésion sociale et de nature à éviter ou à faire disparaître les phénomènes de ségrégation.

27 *La mixité sociale : une utopie urbaine et urbanistique*, Gérard Baudin - Maître-assistant de sociologie, école d'architecture de Normandie, Chercheur au département TMU - CNRS / UMR 7543

28 La ville à trois vitesses, Jacques Donzelot, *op. cit.*

29 Cf annexe I-C : L'habitat participatif, fondamentaux et typologies

logement et où tous les individus pourraient vivre ensemble la vie quotidienne avec ses joies et ses peines » Cécile Viallon, résidente d'un habitat groupé depuis 1985

Étymologiquement, participation vient du latin *participare* et renvoi à l'idée de "prendre part à quelque chose", "d'avoir sa part".

En lien avec l'habitat, la participation peut tout d'abord amener des habitants à prendre part à la construction de leur logement. L'auto-construction (ou auto-finition, auto-réhabilitation...) individuelle ou collective connaît de nombreux exemples, depuis les démarches personnelles d'auto-construction jusqu'aux aventures des Castors, aux initiatives plus récentes des Compagnons Bâisseurs (auto-construction accompagnée) ou de la communauté Emmaüs de Lescar-Pau (64).

Toutefois, même si les porteurs de projets d'habitat participatif envisagent régulièrement l'auto-construction/auto-finition, ce n'en sont pas là les fondamentaux.

Il nous faudrait entendre par *habitat participatif* (également désigné par habitat groupé, habitat solidaire, cohabitat...) une démarche de construction/rénovation d'un ensemble de bâtiments, constitué de logements privatifs et de parties communes, impliquant les futurs habitants dans la conception puis la gestion des bâtiments, équipements, espaces et services³⁰.

Apparu à la fin des années 70, en rupture avec les expériences communautaires, une centaine de projets sont réalisés, avant que le mouvement ne se mette en sommeil pendant les années 90. Crise de l'habitat aidant probablement, l'habitat participatif ré-émerge au début des années 2000. En France, plus de 390 projets, en cours ou réalisés sont référencés en 2013³¹.

A quoi l'habitat participatif propose t-il de participer ?

Cette démarche volontaire, collective et d'expertise par des futurs habitants peut être appliquée aux différentes phases d'un projet immobilier :

- Phase de constitution du groupe, un noyau de personnes motivées peut prendre elle-même en charge la recherche de candidats : réunion publiques, diffusion d'annonces, salons.
- Recherche d'un terrain : depuis le choix d'un terrain parmi un portefeuille proposé par une collectivité ou un promoteur, jusqu'à la prospection autonome auprès de particuliers, collectivités ou agence immobilière, un collectif de futur habitants peut être impliqué dans la recherche du foncier.
- Phase de montage économique-juridique : des futurs habitants rencontrent et choisissent des partenaires pour la maîtrise d'œuvre et éventuellement la maîtrise d'ouvrage.
- Phase programmation, à travers des ateliers, des échanges avec les partenaires, les futurs habitants sont invités à définir individuellement et collectivement leurs besoins : logements, espaces partagés, organisation spatiale, généralités architecturales.
- Phase projet : les futurs habitants prennent part aux choix techniques (matériaux, système de

30 Définition donnée par l'association Parasol – www.hg-rennes.org

31 D'après les chiffres proposés par Emilie Cariou, Thésarde, ancienne stagiaire de l'ADESS du pays de Brest, Emilie tient à jour un référencement national non exhaustif des projets et de leur typologie.

chauffage...) et à la sélection des entreprises pour la réalisation.

- Phase de vie : passé l'emménagement, la participation peut se traduire par une implication dans la gestion du bâti et des équipements.

Les objectifs conventionnels de la participation

Lors de la conception, la participation se concrétise en de nombreuses séances d'échange, ateliers, réunions, supports au débat, à la formation, à la prise de décision entre les futurs habitants, les élus, les professionnels. Selon les projets, leur typologie, les profils des participants, ces temps participatifs peuvent être considérés comme héritiers ou cousins philosophiques de multiples initiatives issues de la société civile. L'habitat participatif tente souvent de les combiner. Ce qui explique pourquoi la liste des plus-values potentielles revendiquées par les partisans de l'habitat participatif est si longue...

➤ Introduire de la subjectivité

En participant à la conception d'un projet immobilier, un acquéreur aurait la possibilité de définir ses besoins et attentes, et d'y adapter son logement. Des parallèles peuvent être ainsi faits avec l'approche dite de *maîtrise d'usage*.

➤ Inviter à une mutualisation

Des *plus-values économiques* peuvent également être attendues : frais de promotion évités dans le cas d'une auto-promotion³², économies de mètres-carrés et d'équipements dans le cas de mutualisations, économie de frais de gestion dans le cas de prise en charge de l'entretien des espaces et de gestion des charges...

Telle ouverte par le familistère de Guise, la voie de la mutualisation comme moyen de « réaliser le maximum de confort avec le minimum de dépenses par la mise en œuvre d'espaces et de services collectifs » est réactualisée.

Enfin, l'échange de services, les tâches en commun (les repas)³³ sont l'opportunité d'une *économie de temps* au quotidien.

➤ Inviter à des solidarités de voisinage

Au moment de la conception, la rencontre et les échanges entre futurs voisins sont à minima prétextes à l'inter connaissance. Ajoutons à cela la création d'opportunités de rencontres au quotidien par les espaces communs, et nous avons là un terreau à de meilleures relations de voisinage, mêlant bienveillance, convivialité, tranquillité. Les témoignages de changement de rapport entre générations, au handicap, aux cultures différentes sont nombreux.

Ensuite, la prise de décision collective amont, ainsi que la gestion d'espaces et équipements en commun

32 Nous n'avons pas connaissance à ce jour d'études établissant les gains d'une auto-promotion sur une promotion déléguée, avec meilleurs maîtrise technique et financière + prix des matériaux en gros.

33 Au Danemark, le mouvement de l'habitat participatif est né de la préoccupation de femmes élevant leurs enfants seuls de soulager le travail quotidien par le partage/la mutualisation entre voisins des tâches ménagère.

appelle à la mise en place d'outils de fonctionnement collectif (organisation, prise de décision...), limitant les opérations de médiation de tiers.

L'échange de services, l'entraide, la solidarité, l'expérimentation et la démonstration de **modes de vie plus collectifs** (distinguant bien espaces privatifs et collectifs, à la différence des communautés des années 70) en sont bien souvent la conséquence.

Les plus-values sociétales de la participation

Au delà des objectifs très opérationnels, les partisans de l'habitat participatif revendiquent nombre de plus-values moins systématiques. Nous les considérons comme idéologiques, dans la mesure ou leur effectivité - dépendant de multiples facteurs inhérents à la conduite de la démarche participative, son contenu et son animation - restent à évaluer.

➤ Ouverture culturelle

En étant confronté à des choix collectifs, à des temps d'arbitrage au cours desquels on prend le temps d'écouter les différences de points de vue, il peut se développer une ouverture à la différence. La recherche de consensus - faisant souvent partie des intentions des groupes - est une école de l'hétérodoxie. Un groupe peut ainsi se construire une capacité d'intégration d'une certaine mixité culturelle.

➤ Changements des comportements

Les ateliers participatifs peuvent également être supports à des débats sur les enjeux de société, une réflexion sur des éco-gestes du quotidien considérés comme une prise de responsabilité sociétale : tri des déchets, économie d'eau, d'énergie... Plus tard, les travaux sur les statuts juridiques provoquent des réflexions sur les notions de bien commun, de propriété privée, de spéculation.

Ces sujets sont introduits puis appropriés par les participants eux-mêmes. Cela se différencie d'une incantation à de nouveaux comportements dictés par le haut, à l'émergence d'une "morale" du développement durable. On pourrait parler ici d'**éducation (citoyenne) à la citoyenneté**.

➤ Émancipation individuelle et collective

En prenant part à des ateliers participatifs, chacun des futurs habitants est invité à des temps d'analyse et d'expression de ses besoins, de formation aux problématiques de l'aménagement, puis parfois à défendre un point de vue auprès de partenaires, d'élus, de ses futurs voisins. C'est là une opportunité de montée en compétences³⁴, d'empowerment, ou d'émancipation individuelle, dira t-on dans les milieux de l'**éducation populaire**.

34 Voir *Changer la vie? Les classes moyennes et l'héritage de Mai 68*, MH Bacqué et S Vermeesch, Broché – Analyse des plus-values individuelles de participants au projet d'habitat participatif Habitat Différent, sur Angers

Enfin, la participation introduit les habitants sur l'échiquier des acteurs de la ville. De nouveaux rapports aux élus, aux professionnels de l'aménagement sont expérimentés à l'échelle d'un projet immobilier.

Certains y voient un compromis dans la « résistance urbaine », imposé par un durcissement des politiques urbaines et la complexification des processus d'aménagement, ayant rendu les alternatives et expérimentations ambitieuses quasi-impossibles³⁵.

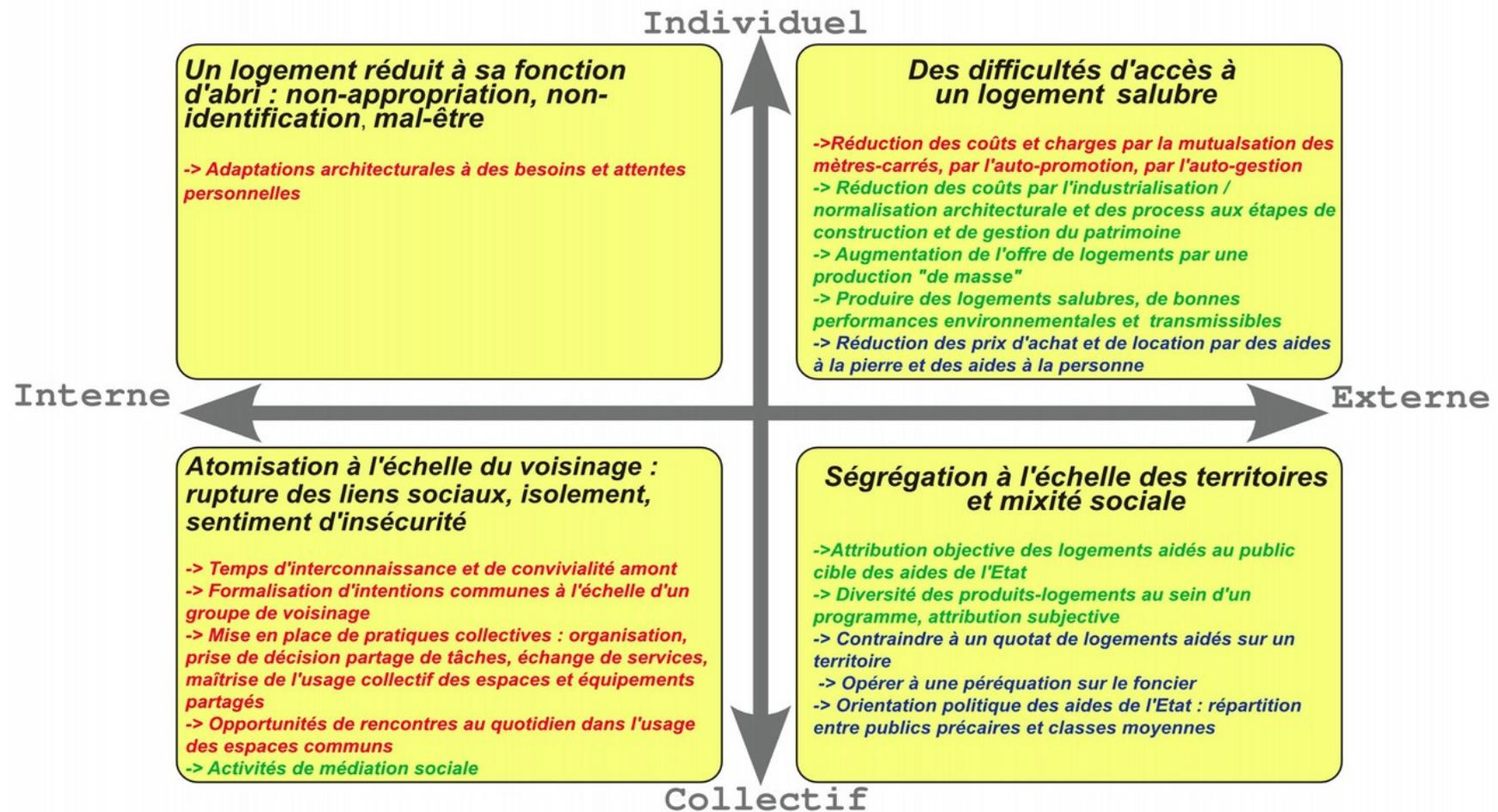
D'autres perçoivent un laboratoire de nouveaux systèmes démocratiques, à petites échelles, encourageant l'organisation des habitants en communautés de besoins / d'intérêts, en nouveau pouvoir autonome, reconnu pour un champs d'expertise propre, et indissociable des autres pouvoirs de la cité.

3) *Approche intégrale des réponses à la crise de l'habitat par les acteurs du logement aidé et de l'habitat participatif*

Nous achevons là notre exploration des différents objectifs sous-jacents au logement aidé et à l'habitat participatif. Il s'agit là de réponses à une même crise de l'habitat, crise dont la perception varie selon que l'on se place du point de vue de l'Etat, des collectivités ou des élus en charge des politiques du logement et de la ville, de celui des organismes HLM ou bien de celui des investigateurs de l'habitat participatif.

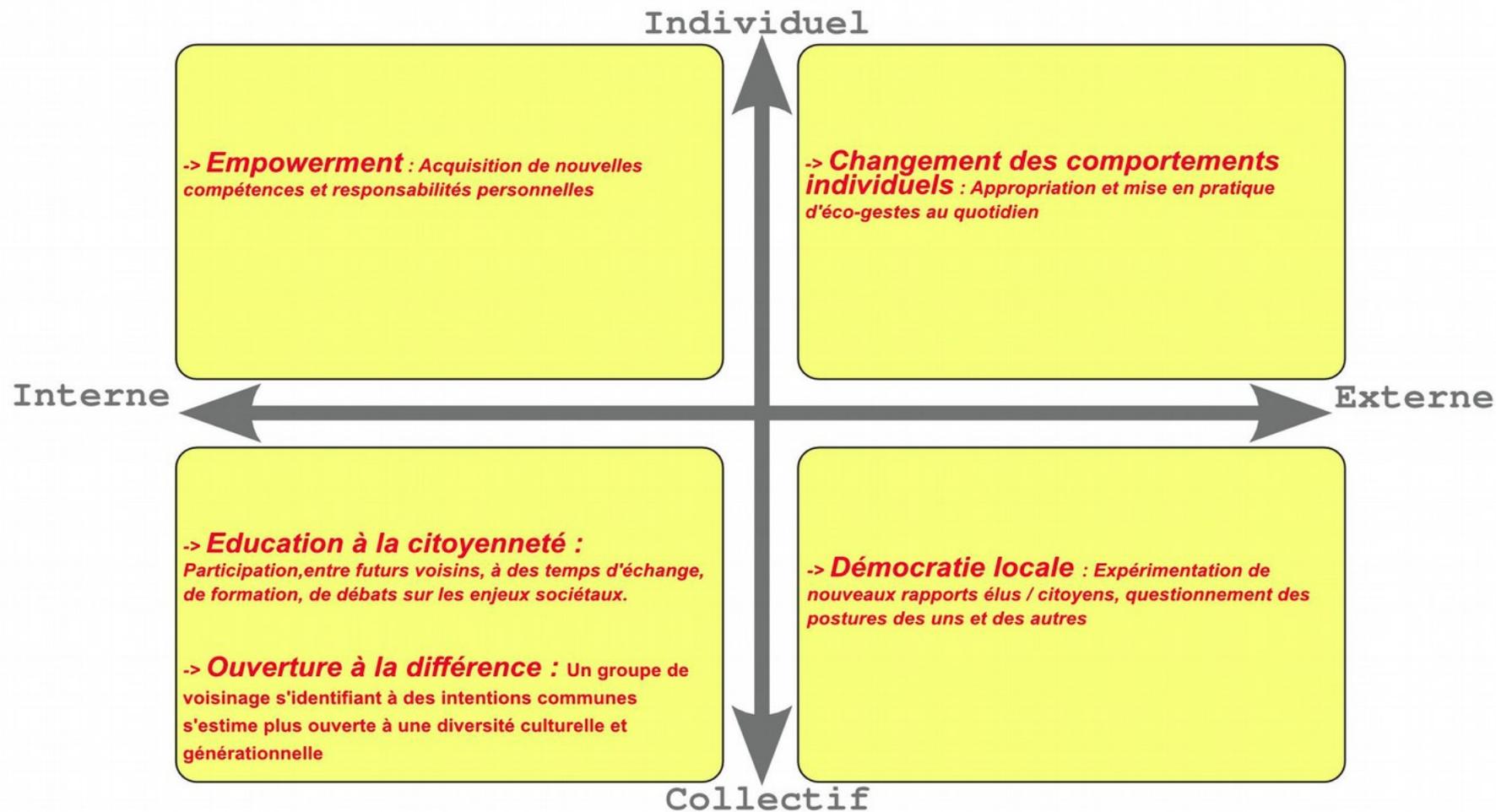
La représentation suivante tente de réunir sur une même représentation l'ensemble des ces intentions. Les plus-values sociétales attendues de l'habitat participatif, n'étant pas intrinsèquement une réponse à la crise de l'habitat, sont intégrés dans une représentation indépendante.

35 *Le nouvel Esprit de la Ville*, Lucas Pattaroni, Mouvements n°65, Printemps 2011



Légende	Habitat participatif	Etat / collectivités	Organismes HLM
----------------	----------------------	----------------------	----------------

Illustration 2: Représentation intégrale des objectifs identifiés par les acteurs du logement aidé ou de l'habitat participatif



Légende	Habitat participatif	Etat / collectivités	Organismes HLM
---------	----------------------	----------------------	----------------

Illustration 3: Représentation intégrale des plus-values sociétales revendiquées par les acteurs de l'habitat participatif

CHAPITRE 2: HABITAT PARTICIPATIF ET LOGEMENT SOCIAL : IDENTIFICATION DES FREINS

Aujourd'hui, en France, 21 organismes HLM sont engagés d'une manière ou d'une autre dans un projet d'habitat participatif (location et accession aidée confondus)³⁶.

Toutefois, tous ou presque peinent à aboutir. L'essentiel des expériences d'habitat participatif intégrant du logement aidé ont été réalisées dans les années 80-90. Car les freins à l'articulation de l'habitat participatif et du logement aidé sont différents – et certainement plus nombreux³⁷ – de ceux d'hier. Les intentions de l'habitat participatif doivent se rendre compatibles avec celles des élus et organismes HLM (et vice-versa) et poursuivre un périlleux équilibre entre production de logements, qualité, accessibilité économique, mixité ; tout en s'avérant soluble dans l' « esprit des lois » qui sont venues lentement stratifier les politiques publiques du logement.

Nota Bene : A la date de clôture de ce rapport, de récentes observations témoigneraient d'un engagement nouveau des acteurs du logement social en faveur de l'habitat participatif³⁸.

36 Selon le recensement d'Émilie Cariou, *op. cit.*

37 Ces nouveaux freins menacent même les opérations des années 80-90. Ainsi, à Lannion, le « Park An Dened » a été invité à abandonner, sur la demande du bailleur, l'appartement faisant office d'espace commun aux 10 familles résidant sur le site (loué depuis 30 ans représentant un « sur loyer » peu compatible avec les ressources des jeunes couples nouvellement arrivés).

38 Voir notamment :

- *Vœu relatif aux projets d'habitat participatif, Rattaché à la délibération 2014 DLH 1175 "Organisation de rencontres autour de l'habitat participatif en partenariat avec l'Ordre Régional des Architectes Île-de-France"* ; Conseil de Paris, ; Séance des 20 et 21 octobre 2014.

- Locataires-bailleurs, pour un dialogue renouvelé et enrichi « Recommandations pour une feuille de route d'une concertation locative renforcée dans les organismes HLM ». Union sociale de l'habitat, journée professionnelle du 18 décembre 2014

- Atelier dédié à l'Habitat participatif lors du séminaire annuel des directeurs des Coop HLM, fédération des coopératives HLM, 30 janvier 2015

I. LES DIFFÉRENTES SITUATIONS DANS LESQUELLES L'HABITAT PARTICIPATIF TENTE DE SE COMBINER AU LOGEMENT AIDÉ (ET RÉCIPROQUEMENT)

1) Scénario 1 : le programme immobilier précède le groupe de voisinage

Au cours de la conception d'un programme de logements sociaux, un office public de l'habitat choisit impliquer (de son propre chef ou sur suggestion de la collectivité) des futurs locataires dans une démarche participative. La totalité des logements seront en locatif.

Afin d'assurer une certaine maîtrise technico-financière de l'opération, les modalités envisagées pour cette démarche participative, les marges de manœuvre proposées aux futurs habitants, seront très précisément contraintes³⁹.

2) Scénario 2 : le groupe de futurs habitants précède le programme immobilier

Pour ce premier scénario, considérons un projet d'habitat participatif porté par un ensemble de foyers, volontaires pour prendre part à un même groupe de voisinage. Une fois identifiées les intentions communes, ce groupe doit alors évaluer les capacités de financement de chacun de ses membres. Nous proposons ici trois scénarios, proches de situations rencontrées lors de d'accompagnement de porteurs de projets.

Scénario 2A : homogénéité des moyens financiers

L'ensemble des foyers disposent de faibles ressources. Tous sont éligibles au locatif social et la plupart occupe dorénavant et déjà un logement HLM.

Nota Bene : Nous retrouvons là une typologie de groupe ayant pris part à des opérations d'habitat participatif en locatif social dans les années 80-90. Ces projets n'ont été possible qu'avec l'engagement des bailleurs sociaux : « *Certaines personnes avaient envie d'expérimenter, il nous fallait les suivre !* », nous confiait Jean-Claude Vacher, administrateur de Pluralis (organisme HLM partenaires des réalisations de Villefontaine (Isère) et de Meylan (Isère)).

Scénario 2B : hétérogénéité des moyens financiers

39 Nous excluons néanmoins ici l'hypothèse de « produits participatifs » définis en annexe I-C, aux marges de manœuvres incompatibles avec les enjeux d'émancipation et de construction de dynamiques collectives en amont d'un projet immobilier, car ne mobilisant pas les moyens nécessaires au débat, à la formation, à la négociation.

Plusieurs foyers sont solvables (et peuvent envisager de l'accession libre) tandis que pour d'autres, les budgets se révèlent insuffisants : jeunes foyers, actuellement en location HLM, qui, compte tenu de leur ressources et de la précarité des emplois, ne peuvent envisager investir dans l'immobilier ; personnes seules, âgées de 55 ans et plus, à la retraite ou qui en sont proche, ne souhaitant contracter un emprunt sur 25 ou 30 ans.

Ces typologies de membres de groupes - constitués autour de valeurs et intentions communes, affichant une volonté d'accueillir une diversité de profils culturels, économiques ou générationnels - sont celles rencontrées régulièrement par les accompagnateurs d'habitat participatif.

La sollicitation de différentes aides institutionnelles au logement est souvent envisagée, afin de réaliser une opération immobilière proposant une mixité de produits et de statuts des logements.

II. RELEVÉ DES FREINS OPÉRATIONNELS

Une démarche d'habitat participatif "conventionnelle" soulève en soi un certain nombre de freins potentiels : compatibilité entre de l'innovation architecturale/urbanistique et les cadres d'aménagement réglementaires, modalités de coopération entre les acquéreurs et la maîtrise d'œuvre etc.

Des freins spécifiques supplémentaires apparaissent lorsque la mobilisation d'aides au logement est envisagée, freins auxquels nous nous intéresserons dans les paragraphes suivants.

Notons que nous excluons, ici, les freins d'ordre idéologiques : oppositions fondamentales aux démarches participatives par des élus ou acteurs du logement social ; contestation de l'autorité de ces derniers ou de principes républicains par des candidats au logement social. Notre travail présuppose des dispositions à la reconnaissance des prérogatives entre les différentes parties prenantes.

Aussi, notre travail portera sur l'identification des freins *opérationnels*, contraignant la mise en œuvre de programmes d'habitat participatif intégrant du logement aidé (ou de programmes de logements aidés intégrant une démarche participative).

Cette identification a été appréhendée de deux manières :

- L'analyse d'expériences conduites dans les années 80/90⁴⁰
- Les difficultés rencontrées au cours de nos activités d'accompagnement de groupes-projets dans l'ouest (ayant donné lieu à des nombreuses rencontres avec des bailleurs / promoteurs HLM, des élus...)

Il est courant de lire ou d'entendre que ces freins sont de trois niveaux :

- inhérents à l'attribution des logements
- inhérents au financement des espaces communs

40 Voir les compte-rendus d'entretiens de projets participatif intégrant du logement aidé présents en annexe 1-D, mais également le compte rendu de la 1^{ère} rencontre des groupes d'habitats participatifs en locatif social, organisé par EHG le 09 juin 2012 et présent en annexe I-E

- inhérents à la gestion des espaces communs.

Nous tenteront de décrire plus précisément ces freins opérationnels, puis d'en déterminer la cause par l'identification des éventuelles contradictions d'objectifs entre élus, acteurs du logement social ou candidats à l'habitat participatif.

1) Les freins induits par les mécanismes d'attribution de logements aidés

L'attribution de logements aidés ne permet pas de privilégier des foyers volontaires pour une démarche participative / collective

L'habitat participatif invite à la constitution de communautés⁴¹ d'intentions, par l'agrégation de foyers autour d'un projet de voisinage commun, et conduisant au partage plus ou moins engageant d'espaces, équipements et activités.

Même s'ils ne sont pas toujours reconnus comme tels, il s'agit là de mécanismes affinitaires, se concrétisant de manières différentes, depuis la simple adhésion volontaire à un projet de voisinage (la charte) jusqu'à des mécanismes de cooptation (séances d'entretiens avec plusieurs foyers-candidats).

Or, cette possibilité de se choisir entre voisins est parfaitement incompatible avec les mécanismes d'attribution des logements sociaux⁴² et leurs principes sous-jacents.

Il n'y a pas de possibilité pour un candidat au logement social, en théorie, de choisir son logement ou ses futurs voisins.

Dit autrement :

- lorsque un groupe se constitue en amont, rien ne garantit l'attribution des logements aidés aux membres du groupe qui y sont éligibles.
- Plus encore, l'attribution objective des logements peut conduire à un voisinage sans intentions communes, sans volonté de partage ou d'échanges

Un récent durcissement réglementaire

Ces principes d'attribution objective ne sont pas nouveaux. Néanmoins, leur mise en œuvre était jusqu'alors plus ou moins rigoureuse.

Ainsi, les programmes d'habitat participatif intégrant des logements aidés et expérimentés dans les années 80/90 permettaient aux locataires de s'impliquer dans le choix de futurs voisins. Lors de la libération d'un logement, cette implication pouvait se concrétiser de deux manières :

- Cooptation : Les habitants sont invités à chercher un foyer remplaçant puis à le présenter au bailleur. Si ce foyer répond aux conditions d'attribution, sa candidature devient alors prioritaire. Sur les projets des Naïfs et de la Viorne, les habitants disposent ainsi de 3 mois pour trouver un locataire.
- Adhésion volontaire : Le bailleur propose des candidats. Ces derniers rencontrent l'association des habitants, et prennent connaissance des principes et modalités de

41 Communauté : étymologiquement, *état de ce qui est commun*

42 Voir en annexe I-B – "les mécanismes d'attribution"

fonctionnement du site. Au final, le bailleur attribue le logement à un foyer ayant maintenu sa candidature (et signalé ainsi son adhésion au projet collectif présenté par les habitants). Cette pratique est celle habituelle pour le projet Habitat Différent à Angers.

Récemment, notamment au travers la loi DALO⁴³, les commissions d'attribution ont été invitées à une plus grande rigueur, interdisant toute possibilité de constituer des communautés d'intentions dans le cadre du logement social.

Les mécanismes affinitaires mis en place sur les projets des années 80/90 sont eux-mêmes en sursis. Ainsi, au *Park an Denven* de Lannion, à partir de 2010, les logements ont été attribués à des foyers n'ayant eu aucune connaissance des modalités de fonctionnement, ni même signalé leur intérêt pour des démarches participatives, pour l'usage et la gestion d'espaces communs. *« C'est une belle expérience, ..., qui n'a trouvé aucune difficulté pour notre organisme. Mais la loi prévoit que tout logement appartenant à un bailleur social est attribué en location par la commission d'attribution sur la base de l'examen d'au moins 3 dossiers. Il n'est plus possible de coopter les locataires »*⁴⁴.

En peu de temps, de l'aveu même des habitants, la dynamique collective s'est effondrée.

Les calendriers d'attribution de logements aidés ne permettent pas de proposer une conception participative

Telle envisagée dans les réseaux de l'habitat participatif, l'implication des futurs habitants se traduit par des choix lors de la conception de logements individuels et d'espaces partagés. Cette implication peut intervenir depuis les phases d'esquisse jusque celle du permis de construire.

Or, l'attribution de logements sociaux se programme quelques semaines avant la livraison des logements, tandis que les opérations de construction se finalisent. Il n'est plus possible, à ce stade, d'intervenir sur les aménagements.

Une programmation anticipée des commissions d'attribution est ensuite difficilement envisageable : une ou deux années peuvent s'écouler entre les phases de conception et celles d'attribution. Sur de telles périodes, il n'est pas rare d'observer un changement de statut des candidats (un changement de situation professionnelle provoque inéligibilité d'un foyer au PLUS ou PLAI par exemple). Le logement conçu pour et par un foyer ne pourrait lui être attribué.

43 Voir en annexe I-B – "La loi DALO"

44 MH Battas, directrice de Côtes d'Armor Habitat. Citée par Y Connan, *Habitat groupé : vivre ensemble*, éditions Ouest France, 2012

-> Temps d'interconnaissance et de convivialité amont

-> Formalisation d'intentions communes à l'échelle d'un groupe de voisinage



-> Orientation politique des aides de l'Etat : répartition entre publics précaires et classes moyennes

-> Attribution objective des logements aidés au public cible des aides de l'Etat

Légende

Habitat participatif

Etat / collectivités

Organismes HLM

Illustration 4: contradictions d'objectifs intervenant lors de l'attribution des logements, entre des porteurs de projets d'habitat participatif, des postures d'élus / de collectivités ou des organismes HLM.

2) Les freins induits par un objectif de rationalisation de la production de logements sociaux

En situation de "pénurie" de logements, l'objectif de maximisation de la production prévaut (souvent encouragé par des PLH ambitieux dans les grandes agglomérations), conduisant à une industrialisation / normalisation des process. Perturbant cette industrialisation, une démarche participative est source potentielle de surcoûts et/ou de production ralentie.

Les contraintes de calendriers contrarient les étapes de recherche de candidats ou de conception participative

Depuis l'étude urbaine préalable à des opérations d'aménagement, jusqu'à la livraison des logements, les calendriers d'opération sont calibrés. Les retards coûtent (frais de portage supplémentaires pour les maîtres d'ouvrage) et limitent les capacités des opérateurs à s'engager sur d'autres opérations.

Or, une démarche participative allonge les calendriers opérationnels d'au moins quelques mois.

La constitution d'un groupe de voisinage s'identifiant à des intentions communes (si souhaitée) exige que du temps soit consacré à la communication, à des temps d'interconnaissance, à la formalisation d'intentions communes.

Par la suite, la conception participative (participation à la programmation, aux choix architecturaux, aux choix techniques...) impose également d'intégrer des temps d'appropriation et de décision par les futurs habitants.

Nota bene : Plusieurs opérateurs et collectivités ont été tentés de proposer des programmes immobilier intégrant des espaces communs (jardins partagés, salle commune...) en faisant l'économie d'une démarche de constitution de groupe et de conception participative.

Une offre de produits immobiliers participatifs standardisés nous semble toutefois éloignée des fondamentaux de l'habitat participatif. Les espaces communs ne sont qu'une hypothèse, en amont d'une phase

de conception participative. Leur intégration à un programme immobilier, leurs usages, leur financement sont le résultat éventuel d'arbitrages. En ce sens, la réduction des coûts et charges par la mutualisation de mètres-carré ne sont pas systématiquement induits par une démarche d'habitat participatif.

La personnalisation des logements perturbe la standardisation

La personnalisation de l'architecture de son logement et des choix techniques s'oppose à une logique d'économie d'échelle (volumes d'achat des matériaux, répétition des formes...).

Elle peut également entraîner une plus grande complexité dans la conception / construction (multiplication des conduites techniques...) ou une performance moindre (compacité et performance énergétique).

Par ailleurs, la standardisation des logements est considérée, par les bailleurs, comme un moyen de garantir au mieux leur transmissibilité.

Ainsi appréhendée, la personnalisation des logements apparaît comme génératrice de surcoûts et d'une baisse de productivité pour les opérateurs sociaux.

Les échelles de l'habitat participatif ne sont pas les plus efficaces pour les bailleurs sociaux

Tout d'abord, et plus particulièrement en milieu urbain, les programmes de logements sociaux représentent généralement plusieurs dizaines de logements. Le seuil permettant des économies d'échelle sur des bâtiments collectifs est élevé. Ensuite, les programmes sur lesquels interviennent les opérateurs sociaux, en raison leur importance, permettent de la péréquation (l'accession libre contribuant à financer les logements sociaux).

Or, quelle est la bonne échelle pour une dynamique participative / collective ? Les débats sur la taille de groupe "idéale" sont inépuisables. L'habitat participatif se décline de micro-projets de 3-4 logements à des programmes d'une quinzaine de foyers. Empiriquement, il est souvent admis, en France, que les échelles de programme suffisantes pour une mutualisation efficace, un dynamisme durable et en renouvellement, est de 10-15 foyers. A de telles échelles, une gouvernance collective est encore envisageable.

Or, sur les petites opérations, l'ingénierie de montage de projet n'est pas optimisée. C'est encore pire lorsqu'un groupe envisage intégrer 3 ou 4 logements aidés dans un programme participatif en accession libre. Les coûts de conception / construction sont alors très difficiles à équilibrer.

Sur la problématique des échelles – Le point de vue d'Anne LABIT

« La question de la taille optimale des groupes est un vrai débat, les avis sont divergents, notamment sur cette affirmation que 10-15 logements proposent une taille optimale. En Allemagne ou en Suède, des grands projets - 30, 50 logements

*et même au-delà - fonctionnent très bien.
Selon moi ce sont les modes de gouvernance qui font qu'un projet participatif fonctionne ou pas. Et ils doivent effectivement être adaptés à la taille du groupe. »*

Les espaces communs représentent des surcoûts

La perspective d'espaces communs, partagés entre voisins est souvent associée à l'habitat participatif. Le transfert des usages, depuis des mètres-carrés privatifs vers des mètres-carrés mutualisés doit permettre le financement de salles communes ou chambres d'amis.

Néanmoins, la réduction des surfaces de logements est difficilement envisageable pour les opérateurs sociaux, dont les produits atteignent déjà les surfaces minimales réglementaires.

Les espaces communs doivent donc être considérés comme du bâti supplémentaire, pour lesquels il n'existe pas de financement spécifique.

En l'absence de subventions exceptionnelles, ou d'engagement des fonds propres d'un opérateur HLM au titre de l'expérimentation, ces coûts supplémentaires devront être répercutés sur les loyers... dans les limites réglementaires, les loyers étant eux même réglementairement plafonnés.

L'introduction de la variable espaces communs dans les déjà complexes équations des opérateurs sociaux ne soulève donc pas l'enthousiasme.

-> Adaptations architecturales à des besoins et attentes personnelles

-> Réduction des coûts et charges par la mutualisation des mètres-carrés



-> Réduction des coûts par l'industrialisation / normalisation architecturale et des process aux étapes de construction et de gestion du patrimoine

-> Transmissibilité

Légende

Habitat participatif

Etat / collectivités

Organismes HLM

Illustration 5: Contradictions d'objectifs entre une démarche participative et une opération de logements aidés, inhérentes à une approche rationnelle et optimisée de la production de logements

3) Les freins induits par un objectif de maîtrise de gestion du patrimoine

la gestion déléguée aux résidents

Le besoin des bailleurs sociaux d'optimiser la gestion de leur patrimoine (minimiser les frais et temps de travail dédiés à l'entretien des espaces communs, à la gestion des charges...) peut être perturbé par les aspirations à l'autogestion des communs proposée par l'habitat participatif ; autogestion dont la qualité peut varier avec le temps, l'engagement et les compétences des locataires présents.

Ensuite, aucun cadre juridique clair n'existe pour définir les modalités de prise en charge par les habitants de la gestion des espaces et bâtiments communs. Si des conventions sont régulièrement expérimentées, elles ne protègent pas durablement un groupe des changements de posture de leur bailleur.

La mutabilité du statut d'occupation

Avec le temps, il est souvent possible pour des résidents, de passer du statut de locataire à celui de propriétaire d'un logement. Les espaces communs sont alors des sources – là encore - potentielles de complications dans la gestion du patrimoine des bailleurs.

-> **Mise en place de pratiques collectives : organisation, prise de décision, partage de tâches, échange de services, maîtrise de l'usage collectif des espaces et équipements partagés**



-> **Réduction des coûts par l'industrialisation / normalisation architecturale et des processus aux étapes de construction et de gestion du patrimoine**

Légende

Habitat participatif

Etat / collectivités

Organismes HLM

Illustration 6: Contradictions d'objectifs entre une démarche participative et une opération de logements aidés, inhérentes à une approche rationnelle et optimisée de la production de logements

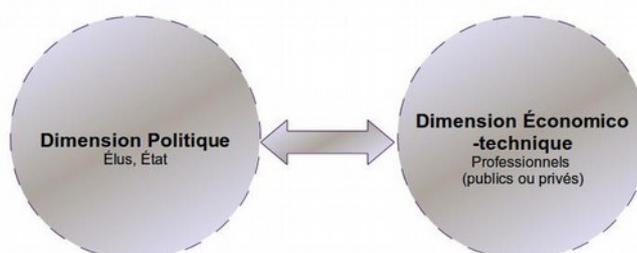
CHAPITRE 3: CONSTRUCTION DE LA PROBLÉMATIQUE

I. LA SOCIÉTÉ CIVILE : LE TROISIÈME POUVOIR⁴⁵ ?

Jusqu'où tous ces acteurs [de réseaux très diverses de la société civile] peuvent-ils aller dans l'élaboration de proposition communes, sans prendre la place des partis politiques, seuls à même d'élaborer des projets d'ensemble ?⁴⁶

Jusqu'alors, d'une manière générale, la *fabrique de la ville*, à travers la production des logements ou bien d'aménagements était l'affaire d'élus et de professionnels de l'urbanisme, de l'architecture, du paysage, de sociologues, bailleurs sociaux, promoteurs...

Un monde d'initiés, parlant le même langage et chargé d'arbitrer les contradictions entre respect des cadres réglementaires, politiques et de l'intérêt général pour les uns, et viabilité économique et technique de l'opération pour les autres (sans qu'existe néanmoins un consensus autour de la notion de viabilité économique).

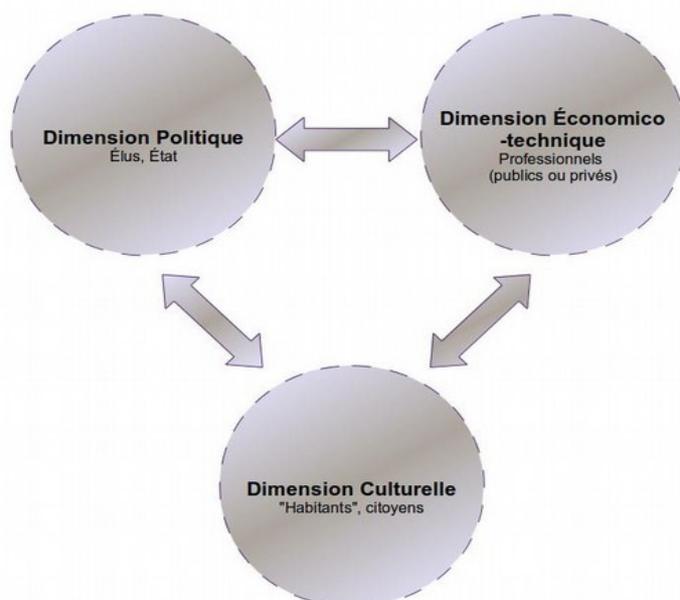


45 cf. l'ouvrage de Nicanor Perlas

46 Guy Roustang, sociologue, directeur de recherches honoraire (LEST-CNRS) – Co-fondateur du Programme Autoproduction et développement Social (PADES)

Aujourd'hui, dans la société en générale et dans l'habitat en particulier, se constate l'émergence de nouveaux besoins et attentes de la société civile, voulant prendre part à la fabrique / gestion de la cité.

Ne reconnaissant pas aux élus et professionnels la capacité à prendre en considération l'intégralité des aspects du développement de la cité, la société civile tente alors de s'immiscer dans les relations élus-professionnel, en revendiquant une meilleure prise en compte des dimensions culturelle, écologique, sociale, humaine et spirituelle.



Il est ainsi tenté de passer d'un système *bipolaire* à un système *tripolaire*.

Ceci n'est pas sans occasionner des conflits, lorsque chacun des acteurs tente d'interférer dans les sphère de responsabilités des autres.

L'habitat participatif, et plus encore si il poursuit un objectif de mixité en sollicitant des outils institutionnels, percute de plein fouet les pratiques établies en matière de logements aidés.

Comment dès lors permettre l'intégration des futurs habitants dans le politico-opérationnel, tout en protégeant, légitimant les rôles et pouvoirs des uns et des autres ?

II. LES DÉMARCHES PARTICIPATIVES SONT-ELLES SOLUBLES DANS LES CADRES INSTITUTIONNELS ?

« Car la clé de la réussite est là : c'est la substitution de la confiance mutuelle comme postulat de départ à la défiance de principe qui est généralement la règle dans les relations institutions-personnes mais également des personnes entre-elles. »

Patrick Roult, résidant du projet Habitat Différent, Angers

Du côté des habitants, les démarches participatives sont parfois revendiquées comme outil politique, un

moyen de prendre part aux choix sociétaux et reprendre un peu le pouvoir sur son destin.

Du côté des élus, il est parfois considéré que la démocratie participative s'oppose à la démocratie représentative et vient contester leur légitimité en tant que gardiens (choisis par le peuple) des cadres républicains et de l'intérêt général.

Le résultat est plus souvent la crispation des uns et des autres plutôt que la recherche d'articulations.

L'arbitrage des contradictions entre *émancipation* (ouverture d'espace d'implication citoyenne) et *domestication* (connaissance et respect des cadres posés par la démocratie représentative) est condition aux démarches participatives. De là, nos travaux devront permettre de questionner les postures et représentations des élus et participants aux démarches participatives, afin d'aboutir à une reconnaissance mutuelle des prérogatives des deux partis.

CHAPITRE 4: EXPLORATION DE CONTRADICTIONS DE POSTURES COMME PRÉAMBULE À UN DÉPASSEMENT DES FREINS OPÉRATIONNELS

Ce quatrième chapitre propose des éléments de réflexion, d'éclairage et d'analyse de causes des freins opérationnels identifiés dans le chapitre 2. Au delà des règlements, des contraintes opérationnelles, économiques ou techniques, ces freins peuvent être induits par des réticences et intentions politiques, idéologiques, ou des représentations culturelles qui leur sont sous-jacentes.

Nous proposons ici trois contradictions (sous forme volontairement polémique) qui pourront être posées en préambule à un travail de négociation d'arbitrages, entre parties prenantes, et en vue de la résolution de freins opérationnels à un programme d'habitat participatif intégrant du logement aidé.

I. LA "MIXITÉ SOCIALE" ET LE "BIEN VIVRE-ENSEMBLE" SONT-ILS CONCILIABLES ?

Collectivités et groupes-porteurs de projets s'accordent généralement sur l'idée que l'habitat participatif doit être générateur de mixité, à l'échelle d'un groupe de voisinage. Les exigences sont même parfois comptables. Ainsi, un groupe rennais annonce : « Nous manquons de personnes âgées, et n'acceptons donc plus les jeunes familles ». Ou encore, un élu de l'ouest s'adressant à un groupe : « Avez vous une diversité de catégories socio-professionnelles au sein de votre collectif » ?

Néanmoins, la notion de mixité est paradoxale, polysémique. Il n'est pas sûr que l'usage de ce même vocable par les acteurs de la politique de la ville ou les groupes-projets d'habitat participatif permette de conclure à une convergence des représentations politiques et sociologiques. Aussi **nous apporterons la plus grande prudence quant à l'usage du mot mixité**, en invitant nos interlocuteurs à questionner à chaque fois sa définition et les postures sous-jacentes.

La problématique des mixités nous invite à questionner les exigences réglementaires et politiques d'une part, les modalités de construction de rapports de voisinages volontaires et collectifs devant intégrer une diversité sociale et culturelle, dans le cadre d'habitat participatif, d'autre part.

Nous posons ici quelques éléments de réflexions, issus de la littérature ou de nos travaux au sein des réseaux de l'habitat participatif.

1) **La mixité ne permet pas nécessairement de faire société**

« Aujourd'hui, le mot « mixité » désigne une notion floue, naviguant entre le pseudo- concept, le slogan, l'idéal, le principe régulateur, l'utopie, le mythe et le simple argument, et s'insérant dans des registres discursifs aussi différents que l'injonction morale, la prise de position idéologique, la description statistique, la prescription législative. »

Philippe GENESTIER⁴⁷

Idéalement, la mixité devrait assurer un brassage des différentes catégories sociales, ce brassage étant quant à lui un garant de la **cohésion sociale**. De la sorte, la mixité serait le gage d'une harmonie dans la différence.

La problématique de mixité sociale, entendue plus précisément comme mixité socio-spatiale, repose sur un postulat **spatialiste**, qui consiste à penser qu'en agissant sur l'espace, on peut agir sur le social, réguler les rapports sociaux.

⁴⁷ *La mixité : mot d'ordre, vœu pieux ou simple argument ?* Philippe Genestier, urbaniste en chef de l'État, chercheur au laboratoire ; Lyon ENTPE-CNRS

Plusieurs travaux ont tenté de nuancer cette acception. « La proximité spatiale [ne réduit pas forcément] la distance sociale »⁴⁸. La cohabitation n'engendre pas mécaniquement une vie sociale harmonieuse ou la fête à chaque coin de rue ou dans chaque cage d'escalier : elle peut être silencieuse ou encore source de conflits.

Pire, cette proximité spatiale pourrait-être vecteur de mal-être : « rien n'est plus intolérable que la proximité physique (vécue comme promiscuité) de gens socialement éloignés »⁴⁹

Enfin, d'autres chercheurs affirment qu'il ne faut pas voir dans les situations de concentration sociale le simple produit d'une **logique ségrégative, d'exclusion** mais, parfois, le fait de logiques d'agrégation volontaire⁵⁰.

« La séparation spatiale peut au contraire permettre aux divers milieux sociaux des modes propres d'habiter, dont ils ont la maîtrise, tandis que le mélange spatial risquerait d'aboutir à une situation où les formes légitimes d'habiter sont déterminées par le groupe doté de la légitimité dominante »⁵¹

2) Relativiser les capacités de l'habitat participatif à construire de la mixité

De nombreux élus expriment des réticences à soutenir l'habitat participatif, le considérant comme moteur de l'entre soi, contraire aux objectifs de mixité républicaine socio-spatiale, telle définie ci-dessus (brassage des catégories sociales, devant garantir la cohésion sociale).

Anticipant sur ces critiques, les porteurs de projet affichent une volonté de construire des groupes dits "mixtes". Mais parle t-on alors de :

De la mixité économique / de statuts ?

L'expression mixité sociale est souvent interprétée comme mixité des ressources des foyers au regard des différents modes d'accession au logement : statut de propriétaire, de locataire (aidés, très aidés), logement d'insertion...

De la mixité inter-générationnelle ?

Intégration de personnes de différentes classes d'âges, dont les interactions peuvent être moteur de solidarités inter-générationnelle : aides aux devoirs, garde d'enfants, co-voiturage, courses...

De la mixité culturelle ?

Les capacités des groupes à intégrer une mixité / diversité culturelle est toutefois à questionner. L'adhésion de foyers à un projet commun (architecture, intérêt pour une démarche participative, valeurs et intentions partagées) impliquera des mécanismes affinitaires plus ou moins conscientisés. On pense un peu pareil, on vit/se comporte un peu pareil, on vient là pour les mêmes raisons. D'où les procès d'intentions récurrents, pointant les risques de "ghettos de bobos" ou de "village d'indiens".

Les groupes se construisent à partir d'identités qui leur sont propres: ainsi des projets privilégiant les liens

48 Jean-Claude Chamboredon et Madeleine Lemaire (1970)

49 *La misère du mode*, Pierre Bourdieu, 1998

50 Pétonnet, C. 1987. « L'anonymat ou la pellicule protectrice », *Le Temps de la réflexion*, Paris : Gallimard, p. 247-261.

51 *Ville, ordre et violence : formes spatiales et transaction sociale*, Remy et Voyé, 1981

intergénérationnels, la performance écologique ou l'autogestion n'agrègeront pas les mêmes "publics". Des groupes de "vieux" tentant d'inventer des alternatives à la maison de retraite, de jeunes cherchant des solutions pour se loger adaptées à leurs statuts précaires (...) ne se reconnaîtront pas nécessairement dans une même démarche.

Le paradoxe de l'habitat participatif poursuivant un objectif de mixité

La réalité d'aujourd'hui met les groupes dans une situation contradictoire : volonté d'inventer des formes de solidarités autour de l'habitat (dont la mixité des revenus) et difficultés à réunir les éléments devant permettre leur concrétisation (partenaires, financements, montages, foncier...). D'autant plus que la complexité du montage croît avec les objectifs de mixité de statuts.

A ceci s'ajoute l'absence régulière d'accompagnement qui rallonge les temps de négociation et de montage. Aussi, les personnes ayant de bas revenus, celles qui ne sont pas prêtes à participer aux décisions, et celles ayant besoin d'un logement dans délais plus courts sont exclues du processus.

Ainsi, sur la région rennaise, un atelier "Recueil des écueils" organisé par l'association Parasol en 2013 aura abouti au constat suivant : plus les groupes d'intentions tardent à passer à l'opérationnel, plus s'observe une "homogénéisation" des profils (propriétaires capables d'attendre, personnes âgées, foyers individuels...).

3) Inviter à assumer le communautaire

La "mixité", au sens de cohésion sociale, peut-elle toutefois être appréhendée à l'échelle de 10-15 logements, plutôt qu'à celle du quartier, de la commune ?

A contrario, l'habitat participatif peut-il fondamentalement prétendre construire des "mixités", sans y apporter un certain nombre de nuances ? Les pratiques communautaires dont il veut à tout prix se dissocier sont-elles si condamnables ?

Il existe une confusion dans la traduction de l'anglais *communitarianism* par *communautarisme* en langue française. L'expression anglaise renvoie à un courant de pensée qui met en avant le primat de la communauté (globale) sur les individus qui la composent, la subordination des droits individuels aux devoirs envers la collectivité.

La confusion avec le « communautarisme ethnique ou religieux » est souvent faite, celui-ci désignant les attitudes ou les aspirations de minorités (culturelles, religieuses, ethniques...) visant à se différencier volontairement, pour se dissocier du reste de la société.

La crainte du communautarisme est révélatrice de problèmes sociétaux de fond qu'elle ne résout pas. Celle-ci nous interroge sur le vivre-ensemble avec nos différences que des lois et des règles ne peuvent contraindre qu'aux dépens des processus de construction de l'identité (soi avec des voisins, inclus dans quartier une ville, une région, la société).

La gentrification doit être considérée comme une forme de communautarisme. Elle est pourtant moins stigmatisée aujourd'hui que du communautarisme lié à des modes de vie différents : habitat éphémère, écologie radicale...

Assumer les pratiques communautaires au sein de l'habitat participatif, comme processus de construction identitaires à l'échelle du voisinage, invite néanmoins aux deux questionnements suivants, à destination de groupes-projets tout d'abord, puis d'élus ou d'acteurs de l'aménagement ensuite.

Les modes de construction de notre groupe de voisinages sont-ils discriminants ?

L'adhésion d'un foyer à un projet de voisinage se concrétise par une adhésion volontaire (à une charte par exemple) jusqu'à des pratiques de cooptation (validation d'une candidature par un groupe constitué suite à un temps de rencontre, de "casting").

Nous reportons ici différents échanges captés sur les listes de discussion électronique ces dernières années⁵², faisant état de la délicate recherche d'équilibre entre garantie du fonctionnement collectif et vigilance quant aux pratiques discriminantes.

« Car c'est bien là la question fondamentale des attributions de logements sociaux : les personnes qui en font la demande sont infiniment plus que des numéros de dossiers auxquels il faut in fine faire correspondre un logement. Ce sont des gens qui vont vivre là où un logement leur sera attribué, un traitement "quantitatif" du dossier n'est pas possible or c'est encore et trop souvent le cas.

L'équilibre des projets d'Habitat Participatif si difficile à construire et à maintenir peut être remis en cause par une attribution de logement irréfléchie mais néanmoins conforme à la règle. On n'imagine pas pas les dégâts humains que cela peut causer. »

« L'engagement mutuel qui est essentiel à la coopération, ne peut se résumer à une information ou à la signature d'une charte. Comment veux-tu imposer l'intégration ou la cohabitation à une personne qui n'est pas intéressée? Il n'y a pas de sanction possible... Sans parler des critères qui seront à appliquer pour atteindre une "vraie" mixité sociale.

Éternel dilemme entre ambition politique et réalité humaine... Pour ma part, j'éviterais ce type de risques. La cooptation me semble réellement vitale pour un projet d'Habiter autrement. »

« D'un autre côté, la cooptation n'est jamais non plus une garantie, il nous est arrivé de nous tromper sur une famille candidate que nous avons proposée en rang 1 à la commission d'attribution et qui s'est révélée le temps passant peu active voire même très contre-productive pour l'association et l'ensemble des habitants. Cette famille a quitté d'elle-même "Habitat Différent". »

« Pour ceux qui sont venus à Andelsamfundett au Danemark vous avez vu qu'il y a dans

52 Sans l'accord des auteurs pour l'utilisation de leurs écrits, nous en conserverons ici l'anonymat.

l'écovillage 2 groupes d'une vingtaine de logements HLM en location dont les habitants arrivent par la liste d'attente des HLM locaux.

C'était justement dans la volonté des fondateurs de ne pas vivre entre volontaires convaincus, ils voulaient une vraie mixité, pas une mixité choisie. Au résultat après une quinzaine d'année de vie ensemble ils constatent qu'il y a effectivement des problèmes qui résultent du fait que certains habitants ne respectent pas les règles, mangent les légumes du potager sans participer aux travaux collectifs, ne prennent pas part aux décisions ou à la gestion des affaires de la collectivité. Mais ils ont décidé que pour quelques uns ils n'allaient pas se gacher la vie à tout cliquer ou à passer de l'énergie à exclure les gens différents. Ces personnes apportent d'ailleurs souvent quelque chose que les gens obéissants ou du moins respectant les cadres n'ont pas toujours, c'est de la créativité. »

Ils remarquent aussi que si une personne ne respecte pas les règles du groupe c'est qu'elle ne s'y sent pas à sa place, et tout le monde n'a pas forcément envie de vivre en cohabitat, donc elle part d'elle même.....Mais en attendant ils ont les reins solides sur le plan relationnel ! Donc ils préfèrent la confiance à la sanction, c'est toute une éducation. »

« Impossible à mon sens de se référer à ce processus en France. Le mot cooptation apparaît anti-républicain, considéré comme une sécession de quelques-uns par rapport à la société. Dire "cooptation" et "choisir son voisin" laisse penser que le groupe s'écarte des solidarités publiques. Impossible à défendre notamment lorsqu'un programme d'habitat est soutenu par des fonds publics ! Capter reviendrait à avaliser la pente des ségrégations spatiales (sociologiquement déterminées par du socio-économiques et du sécuritaire), en y rajoutant une individualisation des filtres, ce qui exclurait certains hors des programmes participatifs, sur des critères opaques, affectifs, discriminatoires...

Comme c'est le contraire (l'ouverture, le respect, l'accès à tous, ..) que nous voulons, il ne faut pas tenter en France de justifier un processus de cooptation, mais en affirmer un autre, et le faire reconnaître dans les protocoles d'attribution, celui que j'appelle l'"engagement mutuel" : - centré sur la relation et le contrat social entre les habitants (là on peut s'entendre), et non pas centré sur les personnes (là on entre dans le jugement sur les autres, au nom de quoi s'ériger en inquisiteur des âmes ?). On traite des actes, pas de la nature des acteurs. On vit le principe fraternité avec tout autre citoyen-étant-mon-voisin, au nom d'une (mini)république commune. Ce sont de nos lois dont on discute, pas du tri entre bons ou mauvais voisins-citoyens...

- qui concerne à la fois l'accueillant et l'accueilli : il s'agit autant d'un engagement pour les habitants déjà-là que pour l'entrant. D'ailleurs une simple règle courante en HLM, celle de balayer le palier à son tour, est fondée sur ce principe de la même règle pour tous. Afin de faire vivre ces règles et références communes, veillons à ce que leur transmission soit une rencontre entre habitants autour de choses partageables, donc vivantes, mais pas un étouffoir pesant sur les "nouveaux-nouvelles"...alors qu'ils sont une véritable chance pour la vitalité collective. Selon le regard porté sur les entrants (le voir comme menaces ou comme contributeurs potentiels) sera induite l'essentiel de leur attitude, en plus ou en moins . »

Citons ici l'exemple de ce projet de village identitaire, masquant sous des objectifs de convivialité de proximité des mécanismes de ghettoïsation raciste ⁵³.

53 « Villages verts pour blancs « pure souche » : quand l'extrême droite se la joue retour à la terre », Toufik de Planoise, Bastamag, 13 janvier 2014

Comment permettre l'intégration sociale de l'habitat participatif à la cité ?

Tout d'abord, probablement en appréhendant la mixité sociale à une large échelle, celle du quartier, de la ZAC ou de la commune, sans l'imposer à un programme participatif de quelques logements.

Ensuite, en étant attentif aux valeurs et modes de construction des groupes-projets : les volontés de mixité intergénérationnelle, de diversité culturelle doivent – lorsque posées par les groupes – être soutenues. Les imposer expose en revanche les acteurs institutionnels à une certaine ingérence dans les mécanismes de construction de dynamiques collectives.

Les élus sont ainsi invités à une recherche d'équilibre dans leur posture, entre acceptation de pratiques communautaires et vigilance quant à leur dérives potentielles. Ceci plaide pour leur présence *politique*, même sporadique, dans le suivi des projets, contrairement à des pratiques d'impulsion d'initiatives sous forme de produits immobiliers, dont la responsabilité est confiée à des acteurs professionnels seuls.

II. LOGER PLUS OU LOGER MIEUX : INTERROGER LA VOCATION DES ORGANISMES DE PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL

La Déclaration finale de l'assemblée générale « Istanbul+5 » des Nations unies ne préconisait-elle pas de « démarginaliser les personnes démunies et vulnérables, notamment en favorisant une plus grande sécurité d'occupation » ? Quoi qu'il en soit, si les politiques actuelles de logement, louables et méritoires, échouent à résorber ces difficultés persistantes, peut-être est-ce tout simplement parce qu'elles ne confèrent pas à leurs destinataires la maîtrise des outils qu'elles fournissent. Disposer d'un logement n'implique pas nécessairement en avoir la maîtrise.⁵⁴

1) **Faut-il loger plus ou loger mieux ?**

Une démarche participative inviterait à reconnaître aux futurs habitants une certaine expertise, dite *maîtrise d'usage*, conduisant à adapter les logements à des envies, des besoins, des usages individuels et collectifs.

Cette perspective de personnalisation des logements se heurte à la problématique des « standards » du logement social. Pour les opérateurs, les normes spatiales et d'équipements permettent de réduire les coûts de conception / construction par des économies d'échelle notamment. Elles rendent les logements eux-même standards, afin de faciliter les mutations. Démarche participative résonnerait donc, pour les organismes HLM, comme exotisme et disparité architecturale, temps alloué à la participation, baisse

⁵⁴ Bernard Nicolas, « Maîtriser son logement : réflexion sur l'inadaptation des instruments législatifs », Droit et société, 2006/2 n°63-64, p. 553-583.

d'optimisation...conduisant à singulariser les logements, ni perturber les « répétitions » architecturales.

Cette opposition entre maîtrise d'usage et maximisation de la production de logements trahit une primauté de l'objectif du *loger plus* sur celui du *loger mieux*. La maximisation de la production apparaît comme objectif moral. Mais cette production reste, quoi qu'il en soit, nettement inférieure aux besoins, impliquant les opérateurs HLM dans une course à l'échalote, censée corriger les effets d'une crise dont les causes leur échappent totalement⁵⁵ ; causes pouvant être associées, notamment, aux mécanismes de **métropolisation** des territoires⁵⁶.

Une démarche participative perturberait donc l'hyper-productivité des logements sociaux. Faut-il pour autant y renoncer ? Les démarches participatives invitent les organismes HLM à reconsidérer leur mission sociale, à dépasser l'objectif de production (sans le sacrifier) de logements de qualité... en bref, à dépasser le paradigme industriel.

2) Des surcoûts à nuancer

Les retours d'expériences allemandes de réhabilitation participative⁵⁷ pourraient toutefois ouvrir des perspectives. Contre toute attente, les coûts de la prise en compte des attentes particulières ont été faibles. « *Le secret, c'est de faire du cas pas cas, mais tout de même en série et de manière continue* ».

Pour ces opérations, la forte identification des locataires à leur logement était poursuivie. L'habitant est impliqué dans la définition des transformations et dans le suivi des travaux. « *S'ils veulent quelque chose d'autre, qui soit techniquement réalisable et qui reste dans notre budget, nous le faisons volontiers.* »

Si le personnel mobilisé en amont est plus conséquent, les économies permises en aval compensent. « *En fin de compte, cet accompagnement individualisé est rentable* ». En raison notamment d'impayés moins importants et d'un travail de médiation social moindre. Les relations bailleur-locataire s'en trouvent également transformées. « *Les locataires se sentent entourés* ».

Selon Anne Labit, « *Les arguments proposés ci-dessus sont ceux avancés par les bailleurs allemands en faveur de l'habitat participatif, de manière généralisée et pas uniquement dans des situations de réhabilitation.* » S'ajoutent les avantages de turn-over moindres des locataires, de faibles taux de vacance, de prise en charge par les locataires de certaines charges (entretien des parties communes), de l'amélioration de l'image de marque du bailleur⁵⁸.

55 *Le mythe du million de logements manquants*, E Clausel, Les Echos, 8 janvier 2014

56 Nous pouvons faire référence ici aux travaux des géographes de Bretagne, notamment ceux d'Yves Lebahy./ Compte-rendu de conférence en téléchargement sur le site de l'Epok : http://www.lepok.org/images/Docs/Ecolieux/Ecolieu_colloque-October14-Actes.pdf

57 *Paroles d'acteurs – Participation des habitants au renouvellement urbain à Berlin* – Hénène Bernard, PUCA, 2006

58 Ache, P. and M. Fedrowitz. 2012. "The Development of Co-Housing Initiatives in Germany." *Built Environment* 38(3): 395-412.

LABIT, A. et CHALAND, K., « L'habitat groupé autogéré en France et en Allemagne : perspectives d'avenir dans le contexte du vieillissement démographique », *Revue Espace, Populations, Sociétés*, n°1-2010, pp. 131-142.

LABIT, A., « L'habitat solidaire intergénérationnel : mythe et réalité en France et en Allemagne », in Membrado, M., Rouyer, A. (éds.). *Habiter et Vieillir : vers de nouvelles demeures*, Toulouse, ERES, 2013, pp. 245-260.

III. LES ESPACES COMMUNS RELÈVENT-ILS DE L'INTÉRÊT PRIVÉ OU L'INTÉRÊT GÉNÉRAL ?

Primo, la maximisation de la production de logements aidés, en vue d'augmenter l'accès des populations à un toit, relève de l'intérêt général. Secundo, la réalisation d'espaces communs ampute le rendement d'un programme de logements aidés. Tertio, les espaces communs, leur réalisation et financement relèvent, par opposition à l'intérêt général, de l'intérêt privé. CQFD.

1) De l'intérêt général à l'utilité sociale – éléments de définition

L'intérêt privé, l'intérêt collectif

On désigne par intérêt privé ce qui est propre à chaque personne. Il ne lui est pas besoin de se justifier. En revanche, lors de débats d'ordre politique, l'intérêt privé renvoi au mesquin, est motif de rejet, de délégitimation de demande de subventions.

L'intérêt collectif désigne l'intérêt interne à un groupe. Il s'apparente à de l'intérêt privé partagé entre pairs.

D'une manière générale, le logement est associée généralement à la sphère privée, au chacun chez soi, à la propriété. Et relève donc de l'intérêt privé.

L'intérêt général

Ce concept, dont l'émergence remonte à la révolution française, vise à dépasser les intérêts, les volontés des particuliers.

L'intérêt général est supposé évident, universel, immédiat. Il se découvre. On l'évoque parfois pour "tuer" un débat, faisant office d'argument massue, évident, ne pouvant être discuté. L'Etat, les élus en sont

Notons enfin que l'on évoque généralement *les* intérêts privés, mais *la* volonté/l'intérêt général.

L'utilité sociale

La notion fait son apparition il y a une dizaine d'années. Elle ne désigne plus - contrairement à l'intérêt général - un fondement de l'État, mais le résultat d'une co-production entre acteurs publics et société civile. La définition de l'utilité sociale n'est donc pas *essentielle*, mais *procédurale*.

2) Appréhender les espaces communs comme porteurs d'utilité sociale

Variante selon les situations, le statut juridique des espaces mutualisés se révèle plus ou moins complexe, pouvant être le fait de plusieurs maîtres d'ouvrage, destinés à différents usages et publics (groupe projet, ouvert sur la résidence, sur le quartier...). Entre financement privé et financements publics, intérêt privé, collectif ou intérêt général, les réflexions et tâtonnements juridiques inhérents aux statuts des espaces

communs illustrent les difficultés rencontrées pour qualifier les « communs », notion inconnue du droit français. Les communs ne sont ni publics (ils ne font pas partie du patrimoine public), ni privés (ils n'appartiennent à personne).

D'une manière générale, que ce soit au travers d'espaces partagés, de travaux intellectuels ou de ressources naturelles, cette notion de commun gagne du terrain depuis le début du XXIème siècle⁵⁹. Gage de durabilité, de responsabilité et de bonne gestion⁶⁰, les communs sont avant tout un défi culturel, appelant à des modifications dans nos rapports à la propriété privée ou de la "chose publique".

L'habitat participatif, avec ses salles et équipements partagés pouvant être gérés – dans le cas de logement aidés – par des habitants et bailleurs, potentiellement ouverts sur le quartier, la commune, est souvent présenté comme opportunité concrète de concrétiser cette idée de *communs*, *autorisant une mixité* de financement et d'usages.

59 S'agit-il pour autant d'une innovation au regard d'un passé, encore proche, des solidarités dans le monde rural : communauté du four à pain, puits, lavoirs, aires de battage, machines et outils partagés, temps de travail..

60 On pourra alors se référer notamment aux travaux d'E. Orstrom.

Exploration de contradictions idéologiques comme préambule à un dépassement des freins opérationnels

1 Les freins induits par les mécanismes d'attribution de logements aidés

1.A L'attribution de logements aidés ne permet pas de privilégier des foyers volontaires pour une démarche participative / collective	<i>La "mixité sociale" et le "bien vivre-ensemble" sont-ils conciliables ?</i>
1.B Les calendriers d'attribution de logements aidés ne permettent pas de proposer une conception participative	

2 Les freins induits par un objectif de rationalisation de la production de logements sociaux

2.A Les contraintes de calendriers pèsent sur les étapes de recherche de candidats ou de conception participative	<i>Loger plus ou loger mieux : interroger la vocation des organismes de production du logement social</i>
2.B La personnalisation des logements perturbe leur standardisation	
2.C Les échelles de l'habitat participatif ne sont pas les plus efficaces pour les bailleurs sociaux	
2.D Les espaces communs représentent des surcoûts	<i>Les espaces communs relèvent-ils de l'intérêt privé ou l'intérêt général ?</i>

3 Les freins induits par un objectif de maîtrise de gestion du patrimoine

3.A la gestion déléguée aux résidents	<i>Loger plus ou loger mieux : interroger la vocation des organismes de production du logement social</i>
3.B La mutabilité du statut d'occupation	

**PARTIE II : « AGIR
AVEC » MOBILISATION
DES ACTEURS DU
LOGEMENT AIDÉ, DE
L'HABITAT
PARTICIPATIF ET
ARBITRAGE DES
CONTRADICTIONS**

L'habitat participatif, avec des objectifs de "mixité", sollicite des outils institutionnels et percute de plein fouet les pratiques établies en matière de logements aidés. De nombreuses contradictions apparaissent alors entre les enjeux de l'habitat participatif, ceux des politiques du logement et des organismes HLM.

De manière spontanée, nous aurions pu effectuer une compilation des différentes solutions expérimentées / identifiées en terme de législation ou de montages juridico-économiques. Nous n'aurions alors fait que reproduire les nombreux travaux et écrits réalisés ces dernières années par différentes organisations ou mouvements nationaux.

Ensuite, nombre de pistes de solutions opérationnelles sont connues de longue date. Elles ne sont que rarement mise en œuvre. Nous avons ainsi pu constater - par les entretiens conduits auprès des projets réalisés dans les années 80/90 - que si les solutions d'hier sont si difficilement reproductibles aujourd'hui, c'est qu'abstraction est souvent faite du travail partenarial contextuel et conjoncturel, conduit alors entre des élus, des bailleurs, et des groupes, bien au delà des montages juridico-économiques atypiques.

Dans le cadre de notre recherche-action, nous avons ainsi tenté d'agir sur l'existant pour le transformer, en provoquant la rencontre des différentes parties prenantes locales de l'habitat participatif et du logement social. Ceci, pour permettre d'arbitrage de différentes contradictions responsables de freins opérationnels.

CHAPITRE 1: INTÉGRATION DE DÉMARCHES PARTICIPATIVES AUX PROGRAMMES DE LOGEMENTS AIDÉS

Deux ateliers ont été organisés par l'Epok, en partenariat avec Rennes Métropole (Rennes, 23 octobre 2013) et le Pays de St Malo⁶¹ (Miniac Morvan, 12 novembre 2013), réunissant à chaque fois bailleurs sociaux et structures membres de l'USH, élus en charge de la mission logement, groupes-projets, services techniques des villes en charge du logement social, aménageurs, associations d'habitat participatif.

Au delà d'une opportunité de rencontre et de culture commune (habitat participatif, politiques du logement, contraintes des opérateurs du logement social), ces ateliers visaient l'analyse et l'arbitrage de contradictions d'ordre juridique, réglementaire, économique, mais également culturel et politique (et donc parfois contextuelles et conjoncturelles).

I. MÉTHODE

1) *Objectifs des ateliers*

- Provoquer la rencontre d'acteurs locaux : élus, bailleurs, porteurs de projets
- Créer une culture commune des enjeux de l'habitat participatif et des politiques du logement.
- Identifier les freins à l'intégration de logements aidés au sein de programme participatifs.
- Construire des réponses opérationnelles devant enrichir le travail de recherche mais également poser les conditions de réussite de prochains projets locaux.

2) *Déroulement des ateliers*

61 Voir le courrier d'invitation en annexe II-A

Temps 1 - Définir les contours de l'Habitat participatif

- Identification des plus-values des démarches participatives.
- Présentation des différents montages d'opérations

Temps 2 -S'emparer de la problématique logement social

- Dispositifs d'aide au logement, offices publics de l'Habitat :Evolution des enjeux et missions à travers l'histoire

Temps 3 - Habitat participatif et logement social : relevé des contradictions

A partir du travail d'introduction, de la présentation de plusieurs opérations réalisées au cours des vingt dernières années, et d'échanges entre les participants à l'atelier, compilation des différentes contradictions portant sur :

- les règles et mécanismes d'attribution des logements
- le financements d'espaces communs.
- la (co)responsabilité des résidents dans la gestion des espaces et équipements.

Deux situations d'études invitent enfin à élargir le travail d'analyse :

- Scénario 1 : *Un office public de l'habitat souhaite intégrer une démarche participative à une de ses opérations. La totalité des logements seront en locatif.*
- Scénario 2 : *Un groupe de futurs voisins potentiels (« des voisins volontaires ») fait une simulation financière et se rend compte que plusieurs d'entre eux ne sont pas solvables et peuvent prétendre à du locatif social. D'autres foyers aimeraient bien, quant à eux, solliciter du PSLA, auxquels ils peuvent prétendre. Les derniers foyers s'engagent dans de l'accession libre.*

Temps 4 - Rechercher des solutions permettant de satisfaire les impératifs du logement social et de l'habitat participatif

Travail en sous-groupes, recherche d'aménagements opérationnels permettant d'arbitrer les contradictions. Synthèse. Illustration à partir d'expériences abouties ou en cours.

Temps 5 - Élaborer des scénarii, des stratégies pour des applications locales

Échanges sur les chantiers susceptibles d'être engagés, démarches locales à soutenir, suites à envisager

II. RÉSULTATS

Les compte-rendus des ateliers de St Malo et Rennes Métropole sont présents en annexe II-B et II-C.

1) Attribution des logements

Scénario n°1

- Communication des valeurs et fonctionnement de l'habitat participatif auprès de la commission d'attribution et des candidats
- Ajout au dossier de candidature d'une présentation et une possibilité de choix de l'habitat participatif, puis prévoir une rencontre d'information et une visite
- Identification, par l'office ou la municipalité, des personnes intéressées parmi les listes de personnes éligibles
- Possibilité de mener une démarche participative sur un programme de logement social existant (rénovation)
- Lors de la conception participative, travailler avec un panel de volontaires (qui n'habiteront pas nécessairement le projet réalisé). Panel représentatif.
- Recruter des futurs habitants à partir de la liste d'attente des demandeurs, avec un engagement contractualisé.
- Développer un critère sur l'habitat participatif dans les dossiers d'attribution (pour sonder les motivations à ce sujet).

Scénario n°2

- Identification d'un bailleur qui accepte de porter l'opération dans son ensemble (revente d'une partie des lots en accession aidée ou libre)
- Échange, au sein du noyau de futurs voisins, sur les moyens d'accueillir au mieux les futurs participants : inversion des processus/pratiques traditionnelles où ce sont les accédants à la propriété qui vont chercher des locataires.
- Échange avec la municipalité, afin d'intégrer un critère « volontaire pour un habitat participatif » aux

critères d'attribution du cadre légal

- Possibilité de travailler avec un bailleur prédéterminé en associant (éventuellement en PLS) des locataires potentiels (sans garantie d'attribution). Déconnexion des personnes qui habiteront le site de celles qui vont le concevoir - création de personnes relais.
- Pas de cooptation possible en PLUS-PLAI. Plus de souplesse avec le PLS (pas de commission d'attribution).
- Adapter les règles locales d'attributions (PSLA) (contrepartie à l'attribution)

2) Financement des espaces communs

Scénario n°1

- Répartir les coûts des espaces communs sur les loyers. Bien informer les futurs locataires.
- Créer une association des locataires proposant le développement d'activités, permettant de solliciter des subventions
- S'inspirer du modèle de financement des Locaux Communs Résidentiels (LCR)
- Mobiliser les financements des dispositifs territoriaux (Leader...)

Nota bene : Le financement des espaces communs peut être plus compliqué pour les groupes sans mixité économique

Scénario n°2

- Calcul au tantième ajouté au loyer de base
- Définir une participation différenciée en fonction des revenus - Péréquation
- Accompagner/prendre en compte les participations en nature (principe des SEL = Service d'Échange Local)

Scénario n°1 et n°2

- Recherche de mutualisation plus large, à l'échelle du quartier
 - Financement des équipements communs par la péréquation inégalitaire en fonction des revenus (à l'échelle du programme ou du quartier)
 - Concevoir les espaces communs comme de petites entreprises au service du territoire
- Amortir le coût des espaces communs par un groupe plus large de contributeurs

- Considérer ces espaces comme stimulateurs du territoire : ouverture vers l'extérieure, recherche d'une optimisation économique
- Dans le cas où les espaces communs pourraient apparaître comme des mètres-carrés tertiaires ou de services, dans le cadre de ZAC, la collectivité peut proposer un coût foncier réduit.
 - Faire en sorte que les surfaces en équipement commun soient conçues pour ne pas être des surcoûts
 - Dans le cas d'une chambre d'amis, proposer sa gestion par une agence à vocation sociale
 - Solliciter un droit à l'expérimentation
 - Questionnement des usages et rapports aux espaces publics
 - Transfert de mètres-carrés privatifs au profit des espaces communs – Réduction de la surface des logements

3) *Gestion des espaces communs*

Scénario n°1

- Mise en place d'un groupe relais entre le bailleur et l'ensemble des locataires
- Mettre en place des instances décisionnaires dans lesquelles chacun participe à la prise de décision
- Prévoir un amortissement pour les charges collectives
- Mettre en place un SEL pour l'entretien du matériel
- Permettre aux élus de participer à l'instance décisionnaire
- Possibilité de demander des subventions aux collectivités si une association est mise en place
- Mobiliser des agents des collectivités pour accompagner l'impulsion, la durée
- Garantir la réversibilité des usages (LCR, commerce...) en cas de souci d'appropriation
- Rédaction de règles claires/justes, équilibrées. Règles du jeu établies : usages, financement des charges , gouvernance, responsabilités, provision/paiement...
- Prévoir une provision sur charge

Scénario n°2

- Mettre en place une copropriété : le recours à des prestations de service impose des obligations de fait à tous
- Rédaction de règles claires/justes, équilibrées. Règles du jeu établies : usages, financement des charges , gouvernance, responsabilités, provision/paiement...
- Prévoir une provision sur charge
- Accords des collectifs locaux

III. ANALYSES

1) *Attribution des logements*

Les seuls aménagements des mécanismes d'attribution envisagés visent à permettre un « ciblage » de foyers volontaires : identification dans les listes d'attente de foyers intéressés, informations et visites, ajout d'un critère sur l'habitat participatif dans les dossiers d'attribution...La nécessité d'un volontarisme des foyers pour une démarche participative a été largement reconnue.

Ainsi, l'attribution de logement reste sous la responsabilité de l'institution, et non de futurs voisins. La ville de Rennes, souvent citée pour l'objectivité de son modèle d'attribution⁶², ne pouvait l'envisager autrement. Si la loi ALUR propose qu'une nouvelle clause aux dossier de candidature soit introduite, permettant à des foyers intéressés de se signaler comme intéressés par l'habitat participatif, rien ne garantit de prochains changements des pratiques.

Si la primo-accession pose tant de problèmes, l'attribution de logements à des candidats déjà logés dans le parc social, dans le cadre de mutations, semble plus aisée. L'expérimentation de Locus Solus à Bordeaux semble privilégier cette voie⁶³.

Le timing de l'attribution est apparu peu compatible avec celui d'une conception participative, l'attribution intervenant en fin de construction. L'implication d'un panel de foyers-représentants de nouvelles attentes en matière de logement, prenant part à des ateliers de conception participative, a soulevé quelque perplexité.

En revanche, dans le cadre d'une rénovation de logements sociaux, l'implication des locataires dans des réflexions architecturales est tout à fait possible. Un questionnement est néanmoins à conduire : lorsque l'habitat participatif propose la constitution de groupes de voisinage affinitaires, à quelles conditions une réhabilitation participative, avec un voisinage constitué, peut produire des effets similaires ?

Enfin, concernant la réalisation de programmes participatifs avec mixité de statut, partir d'un noyau de volontaires, (futurs) locataires, se mettant eux-même en recherche de voisins en accession libre (démarche inverse de celles observées aujourd'hui) a retenu l'attention de plusieurs bailleurs.

2) *Le financement des espaces communs*

Sans surprise, aucun des acteurs du logement social n'a proposé de prendre en charge les financements des espaces communs. Sauf financement extérieurs exceptionnels (subventions territoriales), ces derniers se répercuteront sur les loyers.

« Sur Rennes Métropole, les élus travaillent sur des politiques, plutôt que de chercher à faire des "coups". Les opérations doivent être reproductibles et répondre à des besoins qualitatifs et quantitatifs. Il ne faut pas envisager de crédits exceptionnels. »

Tout au plus, une péréquation en fonction des revenus permettra d'éviter que le budget des plus modestes soit mis à mal par la charge des espaces communs (péréquation plus facilement envisageable dans le cas de programmes avec mixité de statuts).

L'hypothèse de réduction des mètres-carrés privatifs au profit des espaces communs n'a que peu retenu

62 Logement social, Le modèle rennais fait école – Le Télégramme, 24 juin 2014

63 http://www.aquitansphere.com/locus-solus-habitat-participatif-locatif.htm?ob=a&act_id=187

l'attention, tant les surfaces de logements sociaux ont été réduites ces dernières années.

Enfin, la mixité des usages de ces espaces communs (ouvertures à des publics extérieurs) permet d'envisager la mixité de leurs financements.

Par la suite, la piste de surfaces communes en habitat léger (une yourte pour salle commune, une roulotte en chambre d'amis...), déconnectées de l'opération immobilière et financée par une association des habitants, a souvent retenu l'intérêt. Notons en ce cas une maîtrise des usages par les résidents, des coûts moindres, un réversibilité de ces espaces...

3) La gestion des espaces communs

Confier la gestion des espaces communs aux locataires n'est envisageable que si encadrée par des conventions chargée d'en préciser les modalités (responsabilités, charges...).

La réversibilité des usages et l'exigence de provisions sur charge seront des garanties supplémentaires pour le bailleur.

Du côté des porteurs de projets d'habitat participatif, la maîtrise de la gestion des espaces collectifs ne passera probablement pas par une redéfinition du partage du patrimoine construit par les bailleurs.

« En conclusion, l'on peut être maître sans être propriétaire, et propriétaire sans être maître. Notion périphérique de l'acte d'habiter, la maîtrise s'inscrit donc au-delà des aspects techniques et juridiques. C'est bien un signe de notre société utilitariste que de ne pas voir de salut (juridique) en dehors de la propriété [...] Comme si le droit n'avait pour objet que de protéger la propriété. »⁶⁴

IV. EFFETS ET PERSPECTIVES

A la date de rédaction de ce rapport, les effets de ces ateliers sur les territoires de Rennes Métropole et sur le Pays de St Malo sont difficiles à évaluer.

Au moins deux projets auront été engagés sur Rennes en 2014 par Aiguillon Construction. Espacil s'est également clairement positionné sur l'habitat participatif. Ces deux Organismes privés d'habitations à loyer modéré ont pris part à un ou deux ateliers.

Le Pays de St Malo, dans le cadre de la révision des programmes Leader, analyse actuellement les moyens de soutenir le développement de l'habitat participatif.

« Le Pays de Saint-Malo accompagne des dispositifs territoriaux, alimentés par des fonds européens. Il y aura un renouvellement de ces dispositifs en 2014-2020. Il y a peut-être là une piste à creuser, concernant le financement des espaces communs. Cette hypothèse reste à soumettre à l'étude et la validation des élus du pays. ».

Les temps d'appropriation des contraintes liées aux politiques du logement, par les porteurs de projets présents aux ateliers, ont vraisemblablement permis d'ajuster les argumentaires et cahier des charges.

A suivre, donc.

64 Bernard Nicolas, « Maîtriser son logement : réflexion sur l'inadaptation des instruments législatifs », *opus cité*, p.572

CHAPITRE 2: MOBILISATION D'AIDES AU LOGEMENT DANS LE CADRE D'UNE DÉMARCHE PARTICIPATIVE

I. MÉTHODE

Depuis plusieurs années, L'Echohabitants accompagne des groupes-initiateurs confrontés à une problématique d'hétérogénéité des capacités financières, de non-solvabilité d'une partie des foyers. Trois opérations ont produit un travail de mobilisation d'aides institutionnelles :

- Nantes, rue d'Allonville, projet « Les Ruches »
- St Nolff (agglomération de Vannes, 56), projet les « Voisins Volontaires »
- Lorient, projet « les Toits Partagés ».

Ce rapport est l'occasion d'un bilan des avancées et des points de blocage non levés.

II. RÉSULTATS

1) **Les Ruches**

→ Voir le bilan complet en annexe II-E

Éléments de contexte

- L'offre foncière est une proposition de la ville de Nantes faite au groupe d'habitants « Les Ruches » qui avait sollicité la ville à cette fin de réaliser un programme d'habitat participatif avec le soutien de l'Echo-Habitants. Compte tenu du profil social du groupe, l'idée d'associer ce dernier à une opération d'accession sociale participative du type du Village Vertical à Lyon intégrant un partenariat avec un organisme HLM avait été retenue.
- La parcelle identifiée sise en zone UA (zone déjà urbanisée, agglomérée et dense de centre ville) est

donc dédiée à une opération d'accèsion abordable ou sociale via le dispositif PSLA. 2 îlots de bâti ont été programmés : 25 logements potentiels à édifier dans un collectif bâti sur façade rue avec 4 niveaux (R+3) pour l'îlot 1. L'implantation doit garantir au moins 50% de linéaire côté façade en emprise sur la voie publique. La maîtrise d'ouvrage est portée par une coopérative HLM. Ce programme est destiné à de l'accèsion sociale et comporte 50% de petits logements (T2 < 50m²) selon un objectif défini par la collectivité. 5 à 6 logements sont attendus pour la partie en fond de cour en R+1 partiel pour l'îlot 2. A l'origine, la collectivité propose cet îlot au groupe d'habitants.

- Le contexte opérationnel contraignait donc les deux maîtres d'ouvrage à un partenariat et à une maîtrise d'œuvre conjointe ou unique.
- L'organisme HLM retenu en charge de l'opération devait intégrer une démarche participative partielle ou totale sur le projet et le groupe d'habitants constitué.
- Un cadre de travail collaboratif et une méthodologie ont donc été proposés en amont par l'Echo-Habitants et annexés au cahier des charges de l'appel d'offre retreint de la ville de Nantes proposé à 5 organismes HLM présents sur Nantes. Les réponses des organismes associaient leur équipe de maîtrise d'œuvre qui établissaient dès la réponse une faisabilité (nous verrons que ce choix n'associant pas les habitants a posé un problème par la suite...). C'est une coopérative HLM (Groupe CIF) qui a été retenue.
- Le groupe d'habitants a travaillé son programme, le cadre juridique et financier dans le but d'en déléguer la réalisation au maître d'ouvrage délégué. L'ensemble des propositions a été établi dans un cahier des charges programmatique qui a été refusé par l'organisme HLM sur 3 points essentiels (montage juridique en SCCC avec CPI et livre ouvert, prix de sortie avec choix des matériaux et équipements négociés, ateliers participatifs avec les habitants en phase de conception avec l'architecte), en contradiction avec ce qui avait été établi dans la note méthodologique initiale et les entretiens avec les organismes qui avaient eu pour but d'en discuter (ces points avaient été posés comme principes dès le départ...). Le bilan de cette opération et de son échec a été établi (CF annexes) et présenté à la DCI (le projet y était inscrit). Nous avons demandé un arbitrage à la ville qui est resté sans suite.
- L'organisme a fait valoir ses contraintes programmatiques, les délais, les soucis concernant sa marge brute et les responsabilités du maître d'ouvrage. Concernant les délais, il est à noter que la contrainte pour l'opérateur était de commencer les travaux au plus tard début 2014 (pour information, à ce jour, nous n'avons toujours pas vu de panneau de permis de construire ou de chantier sur le site...). Nous avons demandé un arbitrage à la ville qui est resté sans suite.

Difficultés et questionnements

De fait l'option opérationnelle proposée ne répondait plus aux objectifs du projet des habitants et de la démarche participative :

Pas de travail en ateliers participatifs sur l'avant projet architectural

Pas de prix convenu négocié (prix plafonds)

Un montage juridique revu ne répondant plus aux objectifs du groupe mais aux contraintes opérationnelles de l'organisme HLM.

Et ainsi de pointer certaines questions non résolues :

Comment concilier la démarche participative avec le planning de réalisation ? Comment la formalisation du projet des habitants et de son programme s'intègrent dans les objectifs du promoteur et de la collectivité et réciproquement ?

Quelles solutions de montage financier pour les familles les plus tendues financièrement avec un PSLA

limité à une année après livraison ? Et quid d'alternatives en locatif par examen de montages en location-accession prolongée ou en location « mutable » en accession par la suite, demande faite à l'opérateur de l'examiner via les prêts PLUS et PLS mais refusée également ?

Comment assurer la réalisation du projet sans son montage juridique ?

Comment assurer la pérennité de la structure juridique pour gérer ensuite le projet (ce dernier point étant un élément que la future loi pourrait mieux intégrer que les textes actuels ne le permettent) ?

Ces constats posent d'une manière générale l'enjeu de mieux valider avec les partenaires des enjeux communs, un calendrier d'une démarche d'habitat participatif (plus longue en phase programme mais sans phase de commercialisation ensuite) et la méthodologie collaborative notamment en phase de conception. Enfin, les cadres juridiques de la maîtrise d'ouvrage déléguée ou de la co maîtrise d'ouvrage posent encore des problèmes relatifs à des visions d'acteurs différentes entre constructeur et acquéreurs, et d'intérêts aussi sans doute, ce que le montage juridique se proposait de lever. Nous avons eu affaire à un renversement de perspective ou c'était au groupe de s'adapter au montage de l'opérateur qui ne voulait considérer la démarche participative qu'en phase de gestion de la co propriété une fois le programme réalisé... (ce qui nous renvoie à l'histoire des coopératives HLM et à l'abandon des formules coopératives type SCCC dans les années 80).

Nous pensons également que sans une culture qui sort de la notion de « produit logement » (les jeunes dirigeants ne connaissent ni les vieux montages coopératifs en SCCC, ni les démarches participatives toutes récentes...) pour s'attaquer au processus et considérer la maîtrise d'usage comme acteur (et collaborateur), rien n'est vraiment possible...

2) **Les Voisins Volontaires**

→ Voir le bilan complet en annexe II-D1

→ Voir l'avis d'extension de l'agrément de la SCIC Habitat Solidaire négatif délivré par le CRH en annexe II-D2

→ Voir l'avis d'extension de l'agrément de la SCIC Habitat Solidaire positif délivré par la DREAL en annexe II-D3

→ Voir le courrier adressé à Vannes Agglomération en annexe II-D4

Éléments de contexte

Le projet est proposé par la commune de St Nolff et son maire Joël Labbé dans le cadre d'une éco cité, projet à orientations écologiques dans le cadre d'une extension de zone urbanisée prolongeant l'esprit village du centre bourg (densité de l'habitat et sobriété foncière) mais avec une diversité des constructions (formes, matériaux...). La SEM d'aménagement EADM commande à l'association Cohérence une mission d'animation aux fins de constituer un groupe d'acquéreurs puis d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de conduite d'opération qui échoit à l'Echo-Habitants.

Là encore, le profil social du groupe et la volonté des 1ères familles de ne refuser personne génèrent un projet mixte de statut d'occupation et inter générationnel : 6 accessions libres, 4 PSLA, 3 locatifs dont 2 PLAI sont inscrits au programme.

Afin de pouvoir intégrer les différents foyers candidats, un bailleur social local est recherché pour porter les logements sociaux (PSLA et locatifs) sans succès. Nous nous sommes tournés vers des organismes connus pour leur implication sociale et avons trouvé en novembre 2012 « Habitats Solidaires », basé à Montreuil qui a répondu favorablement à notre demande. Ce partenaire est également expérimenté dans le domaine du logement social en habitat participatif (projets « Unisson » à Montreuil, « Les Vergers de Sylvestre » à Palaiseau...).

Les « Voisins Volontaires » ont travaillé leur programme d'habitat à partir de mars 2012, puis ont retenu l'agence d'architectes Solécité, basée à Nantes, pour mener les études de conception et suivre la réalisation du projet. C'est au rythme de 2 réunions mensuelles d'une journée que s'est formalisé le futur projet d'habitat. Le compromis de vente du terrain (3 000 m² mutualisés) a été signé auprès de l'aménageur EADM en mars 2014. Le permis de construire a été accordé en juillet 2014.

Parallèlement, Habitats Solidaires a travaillé pour obtenir son agrément concernant les logements sociaux, ce qui est acquis. En attente de son montage financier, l'organisme n'a pu s'engager directement, et les habitants ont avancé tous les frais d'études de maîtrise d'ouvrage, ainsi que les 5% de réservation foncière.

Signalons également que le projet est lauréat de l'appel à projet « Logement social innovant » de la région Bretagne et a obtenu une subvention de soutien de 79 000 euros.

Le montage financier du projet conjugue des capacités financières individuelles pour les lots libres avec une part d'emprunt prévu auprès du Crédit Mutuel de Bretagne (de l'ordre de 15% du volume à financer), des emprunts PSLA auprès des organismes bancaires avec 20% de fonds propres (à noter que les réservataires des logements sont connus, ont déjà financé les études jusqu'au permis de construire et souhaitent lever l'option le plus tôt possible), des emprunts PLA-I/PLUS auprès de la Caisse des Dépôts pour le locatif social que complètent des subventions dont celle de la région Bretagne.

Afin d'organiser la maîtrise d'ouvrage collective et la cohérence du montage financier, le montage juridique retenu est une SCIA (société civile immobilière d'attribution), associant les habitants et le maître d'ouvrage social, prototype anticipé de la SAA (société d'attribution et d'autopromotion) de la loi ALUR pour laquelle L'Echo-Habitants et Habitats Solidaires ont contribué dans le cadre des ateliers de travail engagés avec le ministère du logement.

Difficultés rencontrées

Le contexte local et les caractéristiques du projet n'ont pas mobilisé de bailleur social local ou du département :

- Problématique de projet mixte en interne du lot pas intéressante pour les opérateurs sociaux : 7 logements dont 3 locatifs. Il aurait fallu un opérateur présent sur la ZAC pour d'autres opérations afin de réaliser des économies d'échelle ?
- L'approche de la co maîtrise d'ouvrage avec une part en auto promotion et des demandes d'auto construction (PSLA) pose également des soucis aux opérateurs sociaux...
- La demande d'un des opérateurs prêt à y réfléchir était d'isoler le lot social et de lui laisser la complète maîtrise d'opérationnelle...

Des maîtres d'ouvrage d'insertion sont plus ouverts aux montages opérationnels participatifs : Habitats Solidaires et certains PACT (l'UES PACT Sud Ouest, le PACT13 etc.) notamment. De fait, le maître d'ouvrage d'insertion laisse les porteurs du projet libres de leur choix du moment que les cadres réglementaires (notamment l'auto construction non soumise à la garantie décennale ou garantie par l'intervention d'un professionnel agréé) et financiers (les prix de revient plafonnés de Vannes Agglo) sont respectés. La démarche participative permet donc de pré réserver des logements sociaux en location-accession conçus par les habitants y compris avec les marges de manœuvre dégagées par les lots de travaux en autoconstruction, ce qui permet d'articuler des logements de qualité (BBC poussé) avec des surfaces correctes dans le cadre des prix plafond et des contraintes budgétaires des futurs accédants. L'auto construction est également le levier pour assurer la réalisation des locaux communs...

Habitats Solidaires a du :

- obtenir son agrément pour les locatifs avec passage au CRH de Bretagne où l'AROH s'est opposé à son agrément en Bretagne

- obtenir son agrément pour les PSLA par Vannes Agglomération.

Par ailleurs, le dernier point de blocage reste la caution d'emprunt PSLA demandée par les banques, caution publique si possible mais qui n'est pas inscrite au budget de l'agglomération (Vannes Agglo ne cautionne pas les emprunts PSLA, Lorient et Quimper par exemple si...). La demande de caution (du projet innovant et non pas des PSLA pour ne pas créer « d'appel d'air »...) est en cours de négociation avec les collectivités (après 2 tentatives « compliquées » auprès de Cautialis).

Depuis donc novembre 2012, soit depuis 2 ans, les « Voisins Volontaires » espèrent l'engagement définitif « d'Habitats Solidaires » à leurs côtés. Lors du passage au CRH fin 2013 pour l'obtention de l'agrément en Bretagne d'Habitats Solidaires, l'élu en charge de Vannes Agglo Georges André avait donné un avis favorable à la possibilité de réalisation d'un projet porteur de mixité sociale et d'approche environnementale cohérente. Cet agrément a été obtenu et Vannes Agglo a agréé avec la DDTM les 7 logements sociaux déposés au programme.

Nous voyons qu'outre la difficulté de monter des opérations mixtes en co maîtrise d'ouvrage (celle-ci étant du reste une seule MOA via la SCIA...), de créer un climat de confiance qui laisse les habitants maîtres de leurs choix et des marges de manœuvre qu'ils souhaitent utiliser, le projet rencontre les difficultés suivantes :

- Soutien institutionnel (notamment région et DREAL, et bien sûr la commune initiatrice mais qui a changé de bord politique aux dernières élections...) mais méfiance du monde HLM
- Soutien des banques pour l'accession libre mais défiance vis à vis du maître d'ouvrage d'insertion pour le financement des PSLA (problème de la garantie)
- Les exigences de la RT2012 associées aux normes sismiques et PMR, conjuguées à la petite taille de l'opération, font que les locatifs sociaux ne sont réalisables que du fait de la subvention de la Région Bretagne. Le modèle économique n'est pas bon à cette échelle...

Ce projet reste viable car il a su conjuguer les outils de l'habitat social et de l'autopromotion (et d'un de ses leviers : l'auto construction) associés au soutien des territoires.

3) Les Toits Partagés

→ Voir le bilan complet en annexe II-F

Le projet est issu d'une démarche d'un groupe d'habitants qui négocie avec la commune et l'agglomération une réserve foncière pour réaliser un projet d'habitat groupé participatif. L'analyse de la demande et des situations des familles initiatrices associée au contexte de la future ZAC du Manio nous font rapidement pencher pour un programme en accession abordable et sociale associant du locatif social et non social (plafonds PLI).

Le contexte de partenariat est particulièrement favorable car 2 coopératives HLM présentes sur le territoire qui collaborent ensemble (Groupe LB Habitat associant le Foyer d'Armor et le Logis Breton) connaissent bien l'histoire du logement social coopératif et ont travaillé avec les SCCC dans le passé (notamment les deux directeurs Yves Marie Rolland et Jean Michel Vercollier). L'agglomération s'engage également de son côté en finançant une partie du travail du montage sur les aspects juridiques et financiers. Un autre aspect pratique est la maîtrise d'ouvrage foncière portée directement par l'agglomération (réalisation de la ZAC) qui permet de mieux positionner l'opération en amont de la viabilisation.

Le partenariat mis en place est donc assez clair et transparent, basé sur des valeurs partagées (coopératives), avec une souplesse d'exécution liée également pour le maître d'ouvrage social à l'option d'une double opération (copiée sur celle du Village Vertical) couplant à l'opération participative de l'accession sociale individuelle qui doit garantir une marge brute à l'opérateur et prend moins de temps de concertation.

Difficultés rencontrées

La principale difficulté rencontrée tient à la mixité du groupe-projet : disparité des revenus, des capacités d'investissement ou de loyers mensuels, des droits au logement social etc. où toutes les situations sont rencontrées : jeunes ménages avec peu d'apports mais 2 salaires, personnes seules avec un seul salaire, personnes âgées avec apports liés à la vente du logement actuel ou avec peu ou pas d'apports car locataires...

De plus, le groupe est animé des souhaits de réaliser le projet en écoconstruction mais les compétences ou les disponibilités pour l'auto construction sont très peu présentes, or les matériaux bio sourcés reviennent généralement plus chers s'ils sont mis en œuvre par les entreprises et redeviennent intéressants s'ils sont mis en œuvre avec les habitants...

Le montage en coopérative d'habitants a été étudiée mais :

- les montants des loyers PLS et PLI associés aux CCA vont poser des problèmes aux personnes seules (40 % de taux d'effort mensuels...), alors que l'achat pour certains génère une opération blanche financièrement... Ce montage privilégie surtout les familles qui ne peuvent ou ne souhaitent pas acheter (avec une capacité d'assumer un loyer conséquente).
- Les actuels propriétaires auront-ils droit aux logements en locatif PLS ?
- Quid du statut des PLUS et PLAI (en attendant l'application de la loi ALUR) ?
- Grosse prise de risque sur la gestion des coopératives (compliquée) et la vacance (le modèle ne mobilise pas les foyers dans un territoire attaché à la propriété...)

Sur le plan de l'écoconstruction, l'inscription du projet dans un appel à projet « bâtiment durable exemplaire » de la région auquel est associé l'agglomération doit permettre de réaliser une expérimentation également sur ce plan là, avec toutefois du travail en plus de gestion du programme...

**PARTIE III :
EXPLORATION DES
LEVIERS NON-
INSTITUTIONNELS
FAVORISANT L'ACCÈS
AU LOGEMENT DANS
LE CADRE DE
PROJETS D'HABITAT
PARTICIPATIF**

Les résultats de nos précédents travaux, visant l'intégration d'aides institutionnelles au logement dans des programmes d'habitat participatif, malgré les pistes opérationnelles esquissées, témoignent de la complexité et de l'inertie dans le changement des pratiques. Par ailleurs, l'intérêt d'acteurs institutionnels pour l'habitat participatif est contextuelle et conjoncturelle, variant au gré des territoires et des personnes.

Afin de ne pas conditionner un élargissement (économique) des publics ayant accès à l'habitat participatif aux seules capacités d'innovations d'acteurs institutionnels, nous avons choisi d'explorer complémentirement différents leviers non-institutionnels⁶⁵.

Par une réduction des coûts de production des logements d'une part, grâce à des démarches d'autopromotion et/ou autoconstruction.

Par la mobilisation de capitaux privés et de la finance citoyenne d'autre part.

65 Voir en annexe III-A_Compte-rendu de l'atelier bilan intermédiaire – FDF-Juillet2014 ; Les contradictions entre aides institutionnelles et alternatives ont été soulevées lors d'un atelier de réflexion organisé entre les parties-prenantes de la recherche-action.

CHAPITRE 1: CHAPITRE 1 : AUTOPROMOTION ET AUTOCONSTRUCTION : QUANTIFICATION DES GAINS ÉCONOMIQUES DU « DO IT YOURSELF » APPLIQUÉ À UN GROUPE DE FUTURS VOISINS

L'habitat participatif est parfois présenté comme un moyen de faciliter, intrinsèquement, l'accès à un logement. La mutualisation des espaces et équipements peut, parfois, générer quelques économies (modestes au vu du coût global d'une opération immobilière). Qu'en est-il en revanche d'une prise en charge, par un groupe de futurs voisins, de la promotion immobilière (auto-promotion) ou d'une participation à la construction des logements (autoconstruction). Les gains générés sont-ils suffisants pour permettre à des publics conventionnellement non solvables d'accéder à la propriété ?

I. MÉTHODE

Deux projets récents en auto-promotion et auto-construction dans l'ouest ont été analysés dans le cadre de cette recherche-action : La CieRit, à St Germain sur Ille (35) et les Petits Moulins à Rezé (44).

Les différentes étapes de l'opération de la CieRit ont été reconstituées, par l'interview des porteurs du projet (puis relecture/correction des écrits). Ce storytelling devra notamment permettre aux lecteurs d'identifier l'ensemble des compétences qui ont été mobilisées, ainsi que les outils et méthodologies appliquées.

Dans un second temps, des simulations ont été appliquées aux budgets de l'opération de la CieRit, afin de quantifier les gains de l'auto-promotion et de l'auto-construction. Les différents postes budgétaires et leurs montants théoriques ont été évalués au cours d'un atelier auquel ont pris part deux promoteurs coopératifs Rennais : Coop de Construction et Coop Habitat.

Enfin, une dernière approche analytique a été appliquée à l'opération des Petits Moulins, permettant de simuler les gains permis par l'autoconstruction, ventilés par "lot" de construction.

II. LA CIE-RIT, HABITAT PARTICIPATIF EN AUTOPROMOTION ET AUTOCONSTRUCTION - CODE-SOURCE

Le *code-source* de l'opération de la CieRit est présentée en annexe III-B.

Ce document est, à la date de clôture de ce rapport, mis en circulation dans les réseaux de l'habitat participatif par la CieRit et L'Epok.

Les *codes sources d'innovations sociales* concrétisent une envie de partager, de mutualiser, de diffuser et d'améliorer le "comment faire" de pratiques alternatives. Conformément à l'esprit du logiciel libre, les codes-sources⁶⁶ :

- donnent à voir : pas de secret de fabrication, la recette est faite pour être lue par le plus grand nombre
- permettent la réutilisation : les trucs et astuces, les difficultés à éviter sont là pour faciliter la réutilisation
- permettent la recopie : la recette est publiée sous une licence libre, pour favoriser la plus large diffusion
- invitent à l'amélioration de la recette : c'est au fil des essais, des adaptations locales, que la recette s'affine, s'adapte aux territoires, aux contextes ..

1) *Avant-propos*

Notons avant toute chose que l'opération de la SCCC La Cie.Rit aboutit à un produit immobilier intrinsèquement simplifié.

- la SCCC ne proposant pas - statutairement - de logements en location, elle n'est pas *été* assujettie à la réglementation technique d'accessibilité aux personnes handicapées
- Le cahier des charges remis à l'architecte privilégiait une conception simple, peu coûteuse, facile et rapide à mettre en œuvre.

La qualité du produit est égale voire supérieure à nombre de produits sur le marché (notamment de par ses performances thermiques proches du passif, le choix de matériaux "écologiques"...) ⁶⁷.

Néanmoins, dans le cadre de notre évaluation des gains économiques entre cette opération d'auto-promotion / auto-construction et un produit promoteur, toute comparaison directe nous apparaît biaisée.

- Certains choix architecturaux et niveaux de finitions simples et économiques ne pourraient pas

66 Voir <http://www.a-brest.net/article13125.html>

67 « A aucun moment le groupe a le sentiment d'avoir diminué son cahier des charges. »

être assumés par des promoteurs/constructeurs, se donnant pour objectifs de vendre des produits dont les finitions correspondent aux exigences / standards supposés être ceux du marché⁶⁸.

- L'échelle de production de quatre logements groupés ne reflète ni les contraintes de constructeurs de maisons individuelles, ni l'échelle d'intervention d'un promoteur.

Aussi, afin d'évaluer des économies générées par l'auto-promotion et l'autoconstruction, nous préférons simuler les postes de coûts appliqués par des promoteurs et constructeurs fictifs prenant en charge l'opération de la Cie.Rit. Des simulations de coûts et de conditions constructeurs et promoteurs vont dès lors être appliquées au bilan financier de la SCCC La Cie.Rit.

Rappelons ici que certains postes de budgets ont été évalués au cours d'un atelier avec deux promoteurs coopératifs Rennais : Coop de Construction et Coop Habitat.

2) ***Le bilan financier de la SCCC La Cie.Rit comme étalon***

- **Le bilan financier "brut"**

Le bilan financier présenté ci-dessous est celui construit par la SCCC La Cie.Rit, en TTC, actualisé à mesure des avancées de la réalisation, en date du 30 septembre 2014.

A cette date, l'essentiel des travaux sont achevés. Seule la salle commune reste à construire. Le montant prévisionnel est de 30 000 € TTC, montant sur lequel existe un faible marge d'erreur.

Le coût moyen de construction des logements au m² est de 1 080 € TTC.

87 % du budget de construction est affecté aux logements, 13 % aux espaces communs.

Les coûts des différents postes, initialement en TTC, ont été convertis en hors-taxe, en intégrant un taux de TVA différencié.

- 5,5 % pour la nourriture

- 0 % pour les frais bancaires

- 19,6 % (en 2013) puis 20% (2014) dans les autres cas

- **Construction d'un bilan financier ajusté**

Plusieurs postes de dépenses sont – de l'aveu même du groupe – artificiellement faibles et ne peuvent être considérés comme systématiques.

L'intégration des coûts évités vise à obtenir un budget ajusté reproductible.

68 En 2012, au cours de l'évaluation par l'Epok de l'opération participative sur la commune de Chevaigné, les acquéreurs pointaient les effets d'une taille d'opération trop importante, les ayant éloigné de solutions rustiques auxquels certains aspiraient : « *Les contraintes de professionnels et de promoteur, avec un environnement légal très lourd ne laissent que peu d'espaces pour des solutions simplistes et système D* ».

→ **Correction de la sous-évaluation des honoraires de l'architecte**

Les honoraires de l'architecte, au moment de la contractualisation, ont été définis par un pourcentage du montant des travaux (environ 5,9%). Or, par l'autoconstruction, le montant prévisionnel des travaux a été notablement diminués, entraînant un manque pour l'architecte (à charge de travail équivalente)⁶⁹.

Le montant prévisionnel des honoraires architecte (au stade APD) se substitueront donc aux honoraires facturés dans le budget ajusté.

Les honoraires prévisionnels de l'architecte au stade APD étaient de : 48 060€ HT

→ **Intégration d'une assurance dommage ouvrage**

Le groupe a omis de prendre une garantie de fin d'achèvement, et choisi de ne pas souscrire à une dommage ouvrage.

Les écrits précédents montrent comment les risques ont été anticipés et maîtrisés pour partie. Néanmoins, afin de se rapprocher de situations d'intervention de promoteurs ou constructeurs⁷⁰, il est choisi d'intégrer le montant prévisionnel d'une dommage-ouvrage au budget ajusté.

Ainsi, le devis moyen obtenu par le groupe pour une dommage-ouvrage est de 15 000€.

→ **Coordination SPS**

La coordination Sécurité Protection de la Santé vise, pour tout chantier de bâtiment ou de génie civil où interviennent plusieurs entrepreneurs ou travailleurs indépendants, à prévenir les risques issus de leur coactivité. À cet effet, le maître d'ouvrage est tenu de mandater un coordonnateur SPS, dont les rôles, missions et responsabilités sont définis par le Code du travail.

Le montant de telles interventions varient selon la durée et la complexité du chantier. Des prix planchers sont généralement de 1000€ HT, montant que nous appliquerons dans le cas du (petit) chantier de la Cie.Rit.

→ **Intégration des nouvelles contraintes en vigueur depuis le 1er janvier 2013**

Pour les bâtiments d'habitation neufs dont les permis de construire sont déposés depuis le 1er janvier 2013, des attestations de prise en compte de la RT 2012 sont à établir au moment du dépôt de permis de construire et à l'achèvement des travaux de réhabilitation thermique de bâtiments existants et soumis à autorisation de construire.

La RT 2012 impose par ailleurs un test de perméabilité à l'air, dit « de la porte soufflante », en fin de chantier.

Enfin, une attestation de prise en compte de la réglementation acoustique est également exigée à l'achèvement des travaux.

Selon les promoteurs coopératifs sondés, ces nouvelles contraintes imposent un surcoût de 5 000€ / logement pour la constitution du dossier RT 2012. Les tests d'étanchéité ne sont pas systématiquement effectués (échantillonnage) mais entraînent un surcoût de 5 000€ / logement testé. Empiriquement, nous estimerons que sur une opération similaire à la CieRit, seul un logement serait testé.

69 Ceci nous amène à re-formuler notre perplexité quant à ces méthodologies d'estimation d'honoraires en pourcentage du montant du projet, indépendamment de la complexité des tâches et du temps de travail à engager.

70 Une dommage ouvrage est juridiquement obligatoire. Problème : les assureurs se refusent à couvrir l'auto-construction (ou alors sur-évaluent leurs offres de service). Par ailleurs, dans les faits, aucune poursuite n'est jamais engagée auprès des auto-constructeurs se passant de dommage ouvrage.

3) **Simulation d'un budget "équivalent constructeur"**

Les prochains paragraphes permettent de détailler et quantifier théoriquement les postes de dépenses induits par le recours à un constructeur.

- **Estimation des économies générées par la négociation de matériaux et des prestations**

Dans le cadre d'une opération d'auto-promotion/auto-construction, le groupe d'acquéreurs est amené à négocier lui même avec les entreprises, les fournisseurs et les grossistes.

Les compétences de négociation mobilisées dans le cadre de la SCCC la Cie.Rit ont permis d'obtenir des coûts similaires (voir même parfois inférieurs !) à ceux des professionnels.

Notons qu'une démarche plus "amateur" peut conduire à des écarts de coût de prestation ou de matériaux variant de 40 % (entre le prix public / particulier et le prix professionnel groupé et négocié).

Pour notre présente simulation, les coûts des matériaux dans le cadre d'une intervention d'un constructeur seront considérés comme identiques à ceux obtenus par la Cie.Rit.

Le coût des matériaux achetés en direct par la SCCC La Cie.Rit est de 199 237 € TTC, soit 166 030€ HT

- **Estimation des coûts des prestations en substitution à l'auto-construction**

→ **Approche N°1 : par le coût des matériaux**

Les indexes nationaux BT nous renseignent sur la décomposition des coûts d'une prestation dans le bâtiment⁷¹ : part matériaux, part main d'œuvre, matériel, énergie, divers.

Ainsi, une moyenne de 32 % est admise pour la part matériaux, tout corps d'état confondu (BT01)⁷².

Cette part matériaux est généralement plus forte pour les lots couverture (40%), charpente (40%), revêtement (40%), électricité (39%), plomberie (40%), et moindre pour les lots peinture (27 %), menuiseries (29%), maçonnerie (23%).

Les lots pris en charge en autoconstruction dans le cadre de l'opération de la Cie.Rit représentent généralement une part matériaux plus proche de 40 %.

Afin d'estimer les gains permis par l'autoconstruction, nous raisonnerons ici à l'inverse : Nous considérerons que le montant total des matériaux correspond empiriquement à 40 % du montant qui aurait été facturé dans le cadre d'interventions d'entreprises.

Ainsi, le coût supplémentaire de la construction en absence d'auto-construction est estimée de la manière suivante :

Coûts prestations substitution auto-construction = [$\frac{1}{0,40} - 1$] x [coût des matériaux dédiés à l'auto-construction]

L'économie générée par l'auto-construction est ainsi évaluée à 249 045€ HT.

71 Voir <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Structure-des-index-BT.html>

72 Ce ratio a été appliqué par la Cie.Rit au stade de l'APD, afin de simuler les gains permis par l'autoconstruction. Lorsque des devis étaient obtenus (pour les gros postes), les montants proposés faisaient référence.

→ **Approche n°2 : par le temps mobilisé pour l'autoconstruction**

Il a précédemment été estimé grossièrement que le temps mobilisé pour l'autoconstruction correspondait à 1 ETP annuel par logement, soit au final, 4 ETP annuel.

Un ouvrier du bâtiment génère, en Bretagne, un chiffre d'affaire annuel de 90 000€⁷³. Considérant, là encore, que la part matériaux comprise dans ce chiffre d'affaire est de 40 %, cette approche par le temps mobilisé pour l'auto-construction permet d'évaluer l'économie à 216 000€ HT.

→ **Approche n°3 : Écarts entre le budget réalisé et le prévisionnel**

Les différences de construction des tableaux prévisionnels construits par l'architecte au stade APD et les tableaux de suivi de la SCCC La Cie.Rit n'ont pas permis de comparaison par lot des économies générées par l'autoconstruction.

Néanmoins, nous pouvons constater que l'écart entre le budget construction prévisionnel (stade APD) et le budget réalisé est de 256 334 €.

Au vue de ces résultats, nous retiendrons une économie théorique empirique et approximative de 250 000€.

- **Évaluation des montants d'une mission de conduite de travaux**

La conduite de travaux était initialement une mission prévue dans le contrat avec l'architecte, mission évaluée à 11 826 €.

Ce coût prévisionnel sera pris comme référence ; il reste proche des coûts appliqués par les constructeurs (1,5 % du montant des travaux).

NB : Les montants varient selon la durée du chantier. Il peuvent descendre à 0,8 % du chantier sur une opération de 30 logements avec un sous sol (chantier de 16 à 18 mois).

- **Intégration/ajustement des assurances**

Une Garantie Financière d'Achèvement – obligatoire pour un constructeur - est généralement évaluée à 1,5 % du montant des travaux. Un taux similaire est appliqué dans les prévisionnels de constructeurs pour une dommage ouvrage. Le montant des assurances est ainsi estimé à 3 % du montant des travaux (bâtiments + VRD).

- **Évaluation des honoraires d'un bureau de contrôle technique**

Les prévisionnels des constructeurs prévoient un montant de 0,5 % des coûts des travaux – VRD – honoraires pour une mission de contrôle technique globale.

73 Approximation utilisée par la cellule économique de Bretagne.

- **Imprévus**

Afin de parer à des imprévus, les constructeurs provisionnent des frais inhérents aux travaux ou a des imprévus divers.

- imprévus travaux : entre 1,5 % et 2 % du montant des travaux. Plus l'équipe d'architecte sera crédible ou le projets maîtrisé, plus cette marge sera faible. Ce pourcentage peut être plus élevé si le montant prévisionnel des travaux est bas (car plus difficile à tenir).

- Autres imprévus : Se trouvent là souvent de "petites" sommes, de quelques centaines d'euros par logements ou 1,5 % des coûts autres que ceux de la construction, afin de parer à d'éventuelles réclamations de clients ou défauts non pris en charge par les assurances.

- **Marge constructeur**

Les marges nettes des entreprises du bâtiment sont généralement voisines de 4 % (hors impôt sur les sociétés).

Nous appliquerons ici une marge - pouvant être considérée comme faible - correspondant à 4 % du montant théorique de l'opération.

- **Retrait des coûts spécifiques à l'autoconstruction**

Les investissements en outillage, ainsi que les frais de nourriture, spécifiques à une démarche d'autoconstruction, sont retirés des coûts de construction auxquels ils étaient précédemment intégrés.

4) Simulation d'un budget "équivalent-promoteur (coopératif)"

Lorsqu'un promoteur conduit une opération, différents postes budgétaires interviennent dans la construction de son prévisionnel.

Ces postes servent à rémunérer les risques pris, risques reposant sur l'écart potentiel entre une production de logements et leur commercialisation. Dans le cadre de la Cie.Rit, la non commercialisation ou commercialisation tardive d'une partie des logements n'était pas envisageable.

- **Frais de publicité et de commercialisation**

Les frais de publicité servent à couvrir la production de plaquettes de communication, la présence sur les salons, la parution d'annonces dans les journaux...

Ils sont généralement estimés à 1 % du prix de vente.

Les frais de commercialisation permettent de financer un poste interne de commercial, ou la prestation externe d'une agence immobilière. Ils sont là encore estimés à 1 % du prix de vente.

- **Frais de promotion et de gestion**

Les frais de promotion couvrent les charges du promoteur, depuis les salaires du personnel mobilisé directement (chargé d'opération) ou indirectement (secrétariat, comptabilité...) jusqu'aux participations aux consommables et frais de structure.

Les frais de promotion représentent 4 % du prix de vente.

Les frais de gestion sont quant à eux estimés à 2 % du prix de vente.

La distinction entre frais de gestion et de promotion n'est pas toujours opérée. Le taux global de 6 % peut varier de plus ou moins 1 %, selon la nature et le volume de l'opération. En PSLA, le prix de vente est moindre, alors que le travail de promotion et de gestion est le même. Ainsi, le pourcentage est plus élevé.

NB : Un promoteur coopératif de la région rennaise fixe ses frais de promotion-gestion à 9 000€ / logement.

NB2 : Certains grands promoteurs nationaux descendent à 5 % pour des opérations en accession libre avec une TVA à taux plein (logements vendus plus chers).

- **Frais financiers**

Au même titre qu'un particulier qui construirait sa maison individuelle, un promoteur emprunte pour la phase de construction (puis vente).

De tels opérateurs possédant plus de fonds propres et offrant plus de garanties aux organisme bancaires, programmant des remboursements plus rapides, bénéficie de taux d'emprunt faibles (1,2 % en 2014).

Les frais financiers sont généralement fixés à 1 % du prix de vente.

Les membres de la Cie.Rit ont quant à eux emprunté à des taux variant de 2,5 % à 3 %.

Calculer les écarts théoriques sur l'année de construction entre les frais financiers des foyers et ceux facturés dans le cadre d'une opération avec promoteur s'avérerait compliqué, et les résultats non significatifs.

En revanche, si les frais financiers apparaissent dans le tableau promoteur, ils doivent apparaître de la même manière dans le tableau de la Cie.Rit.

Afin d'opérer une comparaison entre les deux types d'opération, nous choisissons de ne pas prendre en considération les frais financiers.

- **La marge promoteur**

Les marges nettes pour des opérations de promotion / construction sont de 3 à 4 % du montant théorique de l'opération. Ceci représente en moyenne 10 000€ par logement.

« Cette marge est celle attendue des banques pour accepter de financer une opération. Les exigences sont parfois même supérieures ».

NB : Au final, les marges brutes (intégrant tous les frais et honoraires) des promoteurs coopératifs sont voisines de 11 %.

5) Estimation des impacts globaux générés sur l'économie familiale dans le cas d'une construction et d'une promotion déléguée

- **Intégration de la TVA**

L'acquéreur est assujéti à la TVA, dont le taux varie selon les postes budgétaires. Elle représente en moyenne 16,7 % du prix de vente d'un bien immobilier⁷⁴. Le tableau ci-dessous présente une synthèse des résultats précédents en TTC.

Ainsi, le scénario constructeur (sans autoconstruction, avec une GFA, conduite de chantier par un professionnel, bureau de contrôle, provision pour imprévus, marges constructeur) entraîne un surcoût de 326 000€ sur l'ensemble de l'opération.

Le scénario promoteur-constructeur entraînerait quant à lui un surcoût de 428 000€, impactant le coût au mètre-carré des logements de 952€ TTC supplémentaires.

- **Estimation des coûts du crédit**

Certains des foyers membres de la SCCC La Cie.Rit étaient au maximum de leur capacité d'emprunt⁷⁵.

Dans l'hypothèse où les foyers auraient souhaité (et pu) acquérir un bien immobilier correspondant aux coûts de l'opération de la Cie.Rit en situation de construction-promotion déléguée, leur emprunt auraient du être augmenté – en moyenne – de 107 000€ (ie. un quart du surcoût du scénario constructeur-promoteur).

Une simulation fictive d'emprunts (voir les nombreux simulateurs en ligne permettant l'évaluation des coûts de crédit à taux fixes) aboutit aux résultats suivants :

Coûts du projet	Apport	Durée de l'emprunt	Taux fixe	Coût du crédit (hors intérêts + frais + hypothèques + assurances)
180 000 €	70 000 €	16 ans	3 %	33 918 €
297 000 €	70 000 €	25 ans	3 %	112 962 €

Le surcoût global pour l'acquéreur, dans la situation suivante, serait de 186 044 € (coût supplémentaire du bien immobilier + coût du crédit).

6) Gains définitifs

En supposant une perte de salaire annuel (chômage non indemnisé), ainsi que le paiement d'un loyer en chevauchement avec un crédit sur une année d'auto-construction, les gains d'une telle opération

74 *Logement neuf : l'Etat et les promoteurs font monter les prix* – Libération – 3 juillet 2014

75 Un des foyers aura même du solliciter des soutiens familiaux, afin de renforcer sa part d'apport, condition à l'acceptation de sa demande de crédit par les organismes bancaires.

d'autopromotion-autoconstruction restent indéniables.

« Au final, le modèle économique Cierit n'est pas qu'un gain d'argent. C'est le fruit d'une réflexion collective qui aboutit à un prototype réussi dont « la série » ne sera jamais lancée. Le clonage de notre projet est théorique, et des recettes issues de la même cuisine fourniront certainement d'autres plats intéressants...

« C'est aussi un gain de temps. Ce sont des années de salariat qui ne seront pas passées à rembourser du crédit. »

III. LES PETITS MOULINS – ÉVALUATION DES GAINS ÉCONOMIQUES GÉNÉRÉS

Le projet des « Petits Moulins » est le fruit d'une négociation entre la ville de Rezé et un groupe d'habitants ; la parcelle publique étant en servitude de mixité sociale, le projet conjugue 6 logements en accession et 6 logements en locatif social dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage séparée (avec 2 lots de foncier distincts) mais avec une même maîtrise d'oeuvre et la co gestion d'une chaufferie commune pour les 12 logements.

La conduite du projet a été menée conjointement entre le groupe d'autopromotion et le bailleur social ; les futurs locataires n'ont pas été associés au programme pour ne pas introduire de pré réservation, mais 3 des locataires sur 6 qui y habitent aujourd'hui avaient fait leur demande de réservation de logement sur ce projet qu'ils connaissaient et soutenaient afin de pouvoir y vivre.

Les logements en accession sont sous forme individuelle en bande, les logements sociaux sont de type intermédiaire R+1.

La part d'auto construction pour les logements en accession a concerné le 2nd œuvre uniquement, elle a été individuelle (avec de l'entraide) et très variable d'un logement à l'autre, ce qui nous a permis de faire quelques comparaisons sur les prix de revient de la part constructive et des marges dégagées par l'auto-construction.

Les locaux communs ont été réalisés avec une forte part en auto construction, la salle commune a en particulier pu être construite dans le cadre de chantiers participatifs et le groupe d'habitants a bénéficié d'un appel à projet de l'agglomération Nantaise (« Nantes Ville Verte ») qui a permis d'intégrer une part de conseil professionnel et de moyens.

Ces locaux communs non financés par le bailleur social sont proposés aux locataires sociaux avec un cadre contractuel de mise à disposition.

Notons que l'accompagnement à l'autopromotion a été réalisé dans le cadre du bénévolat associatif (association Habitats et Energies Naturels, dont Olivier Cencetti). De même, une part des honoraires de l'architecte, dans l'accompagnement à l'AMO, la faisabilité, la conception et la réalisation ont été évalués ou exécutés dans un cadre expérimental et de « nouveauté », et avec donc des questions ou des problématiques non identifiées au départ qu'il a fallu régler par la suite...

Le rôle de l'association H.E.N. (Habitats et Energies Naturels) porte en grande partie sur l'éco et l'autoconstruction : cette association informe sur les éco matériaux et l'éco habitat, fédère des compétences,

met en lien des acteurs (professionnels et non professionnels mais ayant une expérience) et propose un parcours de l'auto-constructeur à travers les « visites de l'habitat sain », la participation à des chantiers participatifs et son memento en cours de réalisation (guide), afin de contribuer à la formation des personnes dans une démarche d'éducation populaire.

L'analyse du projet menée avec 2 habitants a été établie sur la base des thématiques suivantes :

1. analyse « comptable » : les coûts et les gains liées à l'auto construction (par comparaison avec les tarifs entreprises et en comparant les prix de revient des logements)
2. approche logistique : les choix de travaux, la méthode, l'organisation, les aides
3. bilan humain : le retour d'expérience de l'habitant dans son parcours, les difficultés rencontrées, l'intérêt retiré par la personne (apprentissage dans le bâtiment et sur soi-même etc.), les contraintes de disponibilité également.

La gestion collective du projet via la SCIA⁷⁶ a également été un facteur permettant une rigueur dans la tenue des comptes de dépenses...

Eléments financiers

Les outils d'évaluation des coûts par lot de travaux mis en place par le maître d'oeuvre (agence d'architectes) permettent de dégager pour chaque lot les moins-values générées par l'auto-construction (soit en ayant les devis travaux livrés, soit en retirant la part travail + structure connue de chaque lot). En parallèle est établi un estimatif du temps nécessaire à la réalisation du lot en lui imputant un coefficient de majoration compris entre 2 (pour les + expérimentés) et 3 (pour les un peu moins « bons ») du temps de travail entreprise.

Pour les Petits Moulins, les coûts et temps réels ont été comptabilisés afin de dresser le bilan de l'opération au plus près du réel et d'en tirer des éléments d'expérience pour d'autres projets.

Le bilan chiffré fait apparaître un écart de 40% entre le lot le + cher et le lot le – cher sur le volet construction (ramené au m² habitable), et de 35% sur le prix de revient global (idem sur le m² habitable). La part de l'auto-construction vaut pour au moins 80% de cet écart si l'on tient des choix de certains matériaux de 2nd œuvre différents d'un logement à l'autre.

En ce qui concerne les locaux communs où un part du clos et couvert est réalisée en auto construction, ce gain est de l'ordre de 60% sur le volet constructif.

Un traitement des tableaux de bilan est fourni en annexe III-D_Présentation-bilan-Petits-Moulins

76 Société civile immobilière d'attribution, outil juridique très souvent utilisé par les autopromoteurs

Construction logts indiv	Montant	au m ² Shab
M IN	114 178 €	1 208,56 €
M AX	267 889 €	1 999,17 €
Ecart	153 711 €	790,61 €
Variation	-57%	-40%

prix de revient logts indiv	Montant	au m ² Shab
M IN	166 176 €	1 762,41 €
M AX	361 154 €	2 695,18 €
Ecart	194 978 €	932,78 €
Variation	-54%	-35%

Sur le coût de construction

1- Moyenne avec peu d'auto construction

Montant	207 692 €
au m ² Shab	1 968,67 €

2- Moyenne avec auto construction 2nd œuvre

Montant	151 573 €	- 56 119 €	Ecart 2-1
au m ² Shab	1 270,95 €	-35%	Ecart 2/1

3- Communs avec auto construction poussée

Montant	87 466 €	- 64 107 €	Ecart 3-2
au m ² Shab	769,15 €	-39%	Ecart 3/2
		-61%	Ecart 3/1

Sur le prix de revient

1- Moyenne avec peu d'auto construction

Montant	277 794 €
au m ² Shab	2 627,13 €

2- Moyenne avec auto construction 2nd œuvre

Montant	221 416 €	- 56 378 €	Ecart 2-1
au m ² Shab	1 856,03 €	-29%	Ecart 2/1

1) Approche logistique

Les opérations d'habitat participatif comprenant de l'auto construction sont de plus en plus abordées de manière « homogène » : repérage de compétences existantes au sein des groupes et parcours de formation le cas échéant, souhaits par les habitants des lots pouvant être pris en charge (en fonction également des contraintes globales de l'opération), intégration au cahier des charges et au DCE de la participation des habitants pour leur prise en compte par les entreprises, recherche de la compétence d'accompagnement à l'auto construction en phase chantier etc.

L'autoconstruction « à la carte » pose notamment la contrainte du calendrier des interventions des artisans communs en enchaînement des lots de travaux, la maîtrise de ce calendrier est donc essentielle. Il est nécessaire d'avoir une approche globale et coordonnée, et si possible collective, du chantier.

La conduite du chantier par un maître d'oeuvre (l'architecte du projet) ayant une bonne connaissance de l'auto construction a permis à la fois de mieux aider les auto-constructeurs et de mieux articuler le travail et la relation avec les artisans. Une relation sur le chantier s'est établie entre les habitants et les artisans qui a permis l'échange de savoirs et parfois la participation des habitants aux travaux conduits par l'artisan.

L'autre intérêt de la présence active des habitants sur le chantier est le repérage rapide des erreurs d'interprétation par les entreprises des plans et du cahier des charges établis par le maître d'oeuvre qui ne peut pas être présent tout le temps ni tout repérer... La gestion in situ des ponts acoustiques proposés assez pointus mais mal compris par l'entreprise a permis d'éviter des erreurs dans la mise en œuvre qui auraient eu de graves conséquences (soit via une reprise importante des travaux, soit en laissant une réalisation du travail acoustique nettement ratée par rapport à l'objectif attendu...). D'autres points du chantier ont ainsi pu être traités en direct.

Les entreprises ont mieux compris du même coup l'intérêt de l'implication des habitants, qui connaissaient bien leurs choix établis en phase de conception avec l'architecte, dans la phase des travaux... On voit là qu'autopromotion rime souvent avec auto-construction... Cette articulation et cette approche collaborative avec les entreprises est indispensable pour la réalisation des travaux. Une certaine solidarité sur le chantier a également été constaté.

La segmentation et le cloisonnement des corps de métier sur des domaines transversaux comme le thermique et l'acoustique rendent nécessaire d'établir les ponts entre les intervenants grâce à la maîtrise d'oeuvre mais aussi aux habitants.

Un autre élément important est l'entraide entre les auto-constructeurs : croisement des compétences, des idées, des centres d'intérêt. Les question de la formalisation en amont reste posée : contraintes des plannings individuels (disponibilité) qui entraînent du décalage de réalisation, une désynchronisation. D'autres décalages relèvent des connaissances, des manières de travailler et la difficulté à coacher les autres sur son propre chantier... Ces éléments demandent donc également une mise en condition préalable (expérience d'autres chantiers ou aide d'un sachant).

L'aide du réseau HEN pour l'autoconstruction a également été organisée à travers les démarches proposées par l'association, l'appui bénévole et l'aide à l'organisation des chantiers participatifs.

Concrètement, trois des six logements ont été réalisés avec de l'autoconstruction assez poussée sur le 2nd oeuvre, les 3 autres avec des interventions de finitions seulement.

La salle commune a été réalisée en chantier participatif et collectif (hors fondations et dalle) avec un plan d'exécution d'ossature (bois) et un pilotage extérieur intervenant charpente. Le chantier participatif a surtout porté sur le remplissage de l'isolant et l'étanchéité a été bien menée.

2) *Expérience humaine*

Les retours d'expériences réussies comme ce fut le cas ici font état de plusieurs points déterminants et nous renvoyons au Mémento d'HEN pour y trouver des compléments :

- La question de l'anticipation est assez insolvable, il faut se mettre en condition y compris d'échec (provisoire).

- Le chantier sera une expérience de toute façon intéressante et permettra de moins subir la réalisation. Le choix de l'auto-construction ne saurait donc être seulement financier, mais relève de l'envie de participer pleinement à cette phase, d'y mettre la main..
- Les choix opérés doivent intégrer l'effort en le calculant et le rationalisant. Certains travaux perfectionnistes doivent être abandonnés s'ils imposent trop de contraintes. Le matériel et l'outillage ne doivent pas être négligés (« le terre-paille sans machine, c'est quand même galère »...)
- L'investissement sera de toute façon assez exclusif, donc cette activité occupera le temps physique et mental de l'auto-constructeur. D'autres projets ou passe-temps ne sauront y trouver leur place, et la question du partage du temps avec le travail rémunérateur reste une question très épineuse...
- Il faut donc assurer un cadre d'assistance (si nécessaire) et d'entre aide tout au long du chantier.
- Il faut prévoir le cadre assurantiel adéquat (assurance Castor + une complémentaire en cas d'accident grave...)
- Il faut également prévoir de temps de coupure si besoin, et finir le chantier par un temps de vacances.

IV. ANALYSES ET PERSPECTIVES

L'analyse des projets de la CieRit et des Petits Moulins permet de prendre conscience des gains économiques importants que peuvent générer des démarches d'autopromotion et d'auto-construction, tout en identifiant les ressources devant être mobilisées. Afin de relier ce travail à la problématique de notre recherche-action (« comment rendre l'habitat participatif accessible au plus grand nombre »), nous nous interrogeons ici sur les contextes et les publics pour lesquels les leviers autopromotion et autoconstruction peuvent être mobilisés.

1) A quelles conditions l'autopromotion et l'autoconstruction sont-elles envisageables ?

Les quelques points suivants proposent une exploration des questionnements permettant d'évaluer la faisabilité et pertinence de démarches d'autopromotion et/ou autoconstruction.

Être en capacité de conduire une démarche d'auto-construction

Tout d'abord, l'habitat participatif est parfois envisagé comme alternative à l'Ephad. Les problématiques de l'isolement et du vieillir autrement interpellent des personnes âgées. Celles de l'autoconstruction, un peu moins !

Mais au-delà des capacités physiques à prendre part à des travaux, les capacités à organiser/ planifier un chantier, ainsi que l'accessibilité technique des tâches à accomplir sont conditions à un chantier qui ne s'étale pas dans le temps et n'impacte pas la santé.

La conception et les choix des modes constructifs sont décisifs, avec une simplicité des procédés à mettre en œuvre.

Par ailleurs, les capacités à obtenir des prix matériaux similaires à ceux des artisans, à l'issue d'inévitables négociations et groupement de commandes, agiront sur les coûts de construction finaux.

Enfin, est-il préférable de s'engager à temps plein sur le chantier, ou d'y consacrer ses week-end et congés ?

D'un côté, les membres de la CieRit sont convaincus que la gestion humaine et technique de leur chantier aurait été plus complexe si étalée sur 2 ou 3 ans. Néanmoins, la possibilité de stopper toute activité professionnelle salariée pendant une longue période n'est pas généralisable.

De l'autre, nous pouvons considérer l'opération d'auto-construction accompagnée de St Médard sur Ille (35), développée par les compagnons bâtisseurs⁷⁷. Les auto-constructeurs conservent leur activité salariée, et prennent part aux travaux sur leurs « congés, week-ends, RTT, avec un investissement important sur 12-18 mois ».

⁷⁷ Dix logements seront vendus en VEFA, par Neotoa (bailleur social départemental). 60 à 80 % des travaux resteront à conduire en autoconstruction, par les foyers. Les compagnons assurent un accompagnement technique. Toutes les assurances seront effectives. Les prix de vente annoncés varient entre 100 000 et 135 000€ pour un T5, terrain compris. Voir <http://www.compagnonsbatisseurs.org/index.php?lg=fr&id=3&sid=1&ssid=5>

Être en capacité de conduire une démarche d'auto-promotion

Plusieurs retours d'expériences font état de projet en autopromotion dont les coûts restent voisins de ceux d'opérations conduites par de promoteurs. Ainsi, les gains de frais de promotion ont été annihilés par de mauvaises négociations avec les entreprises, des impairs dans le montage, la non maîtrise d'aléas.

L'économie des 11 % (ou plus) de marges brutes promoteurs sont ainsi conditionnées par la présence, parmi les auto-promoteurs, de compétences similaires à celles des chargés d'opération.

Enfin, le groupe d'auto-promoteurs doit être en capacité d'appréhender des départs de foyers en cours de route. En l'absence de promoteurs, portant la responsabilité de la conduite à terme de l'opération, quelle capacité à poursuivre le chantier (quitte à geler la construction de certains logements non attribués) en cas de défection ?

Vérifier que les gains appréhendés sont "compétitifs" avec des aides institutionnelles ?

Les prix finaux de l'opération de la CieRit, permis par un fort engagement en temps, compétences et industrie, sont de 1773€ TTC/m².

Les prix de vente de maisons en location-accession (PSLA) sur les communes voisines sont aux alentours de 2000€ TTC/m². A ce prix concurrentiel - permis par une TVA à 5,5 % - s'ajoute une exonération de taxe foncière pendant 15 ans, ainsi des des aides à la personne.

L'écart entre ces deux types d'opérations n'est donc pas si évident (nous pourrions également prendre en considération les perte de salaire induites sur une année d'autoconstruction).

A noter enfin que les formes urbaines (et donc le type de produit, sa localisation) conditionnent la part d'autoconstruction. L'autoconstruction sur du gros œuvre est plus envisageable sur des maisons / logements intermédiaires que sur des collectifs.

Considérant que de telles formes urbaines individuelles ne sont quasiment plus compatibles avec les exigences d'aménagement des grandes villes, les choix d'implantation géographiques en amont conditionneraient les possibilités d'autoconstruction. CQFD.

2) Vers des formes de promotion-construction intermédiaires ?

L'analyse de l'opération de la CieRit et des Petits Moulins nous suggère le questionnement suivant : entre l'exigence/la non-généralisation possible des démarches d'auto-construction et d'auto-promotion⁷⁸ d'une part, et les coûts générés par le recours à un promoteur et/ou constructeur (coûts amplifiés par le recours au crédit) d'autre part, quels intermédiaires peuvent-être envisagés ?⁷⁹

78 Réservé à des personnes capables de conduire un opération immobilière, d'en maîtriser les paramètres économique-juridiques, de gérer les risques, mais également en capacité de participer physiquement à la construction.

79 Voir également les conclusions de l'article : *Logement neuf : l'Etat et les promoteurs font monter les prix* – Libération – 3 juillet 2014

Agir sur le poste promotion

→ **Pistes esquissées lors de l'atelier réunissant L'Epok, L'Echohabitants, La Coop de Construction, Coop Habitat.**

- « Si un groupe vient nous trouver, avec un programme tout prêt, nous n'avons plus qu'à faire notre métier de promoteur / constructeur. Nous ne chercherons qu'à financer notre travail ».
- « Ainsi, les postes de publicité et de commercialisation ne seront pas appliqués ».
- « La marge nette peut également être très faible ou nulle, car elle sert à financer du risque. Or, il n'y en a pas ici ».
- « A condition d'aller jusqu'à un contrat de réservation signé en amont de la conception, ou de formaliser tout autre type de document (CPI) engageant les acquéreurs ».

- « Sur cette phase amont, le groupe peut avoir besoin d'un accompagnement, pour la constitution de son programme, établir son budget, vérifier la solvabilité de ses membres ».
- « C'est entre autre ce que propose l'EchoHabitants, accompagnant parfois des groupes jusqu'à l'établissement d'un CPI avec un promoteur (certains s'orientant vers l'autopromotion). L'Epok appuie également des groupes au démarrage, dans leur structurations et choix stratégiques ».
- « Les avantages de tels accompagnements amont, spécifiques aux démarches participatives : le groupe est à même d'analyser les scénarios de montage qui lui correspond (autopromotion, promotion déléguée...). Les gains générés par l'absence de frais de publicité / commercialisation permettent de financer, entre autres, notre accompagnement ».
- « En revanche, le groupe porte une partie du risque ».

Pourquoi privilégier la mobilisation et les partenariats avec les promoteurs-constructeurs coopératifs ?

Les promoteurs coopératifs appliquent strictement les mêmes coefficients prévisionnels aux poste de publicité, commercialisation, gestion, promotion, frais financiers, que des promoteurs ou groupes immobilier hors économie sociale et solidaire

Les coûts de construction, pour des produits équivalents, seront également les mêmes, soit généralement entre 1100 et 1400€ HT / m² habitable.

« Bouygues est tout à fait capable de faire une bonne opération participative, économique, performante, avec une personne salariée pour accompagner la démarche. L'objectif de transparence financière ne devrait également pas leur poser de problème. »

Les différences ne sont ainsi pas si évidentes. A rechercher dans l'histoire des entreprises coopératives tout d'abord. Souvent créées dans l'après-guerre, outils de la reconstruction, la vocation affichée par ces entreprises était la production de logements de qualité, à des coûts "accessibles".

Dans l'opérationnel, seules les marges nettes et l'usage de ces marges distinguent les promoteurs coopératifs de leurs confrères.

Les marges nettes des promoteurs conventionnels sont à minima de 8 %. Une partie sert à financer

l'impôt sur les sociétés. Une autre peut rémunérer du capital, *ie.* des actionnaires. L'usage du reliquat est à discrétion de chacun des groupes ou entreprises, pouvant aller jusqu'à financer, dans le cas de grands groupes, le développement de nouveaux marchés (à l'étranger) ou de nouvelles activités.

Les marges nettes des promoteurs coopératifs sont de 3 à 4 %. Leur statut de Scop (propriété des salariés) ou de SA coopérative (avec un conseil d'administration bénévole) impose que les marges alimentent principalement des fonds propres (exception faite d'intéressement du personnel).

Ces fonds propres permettent d'augmenter la capacité d'intervention. Les promoteurs coopératifs sont ainsi à considérer comme des outils non lucratifs, dédiés uniquement à la production de logements et contribuant à une certaine forme d'économie territorialisée.

Agir sur le poste construction

L'auto-construction est difficilement dissociable, à ce jour, d'une autopromotion : contraints à des obligations de résultats, les promoteurs ne peuvent autoriser de l'autoconstruction sur leurs opérations, sans que leur responsabilité soit engagée.

Si des opérations de réhabilitation participative étaient envisagées par des bailleurs (cf ; partie II de ce rapport – dans le cas d'opérations de rénovation, la problématique de l'attribution des logements ne se pose pas), elles pourraient se greffer à des approches d'auto-réhabilitation participative (parvenant à s'affranchir des problématiques d'assurances)⁸⁰

Seule la prochaine opération des Compagnons Bâisseurs⁸¹ permet, à notre connaissance, d'articuler la production de logements neufs, portée par un promoteur, avec de l'autoconstruction.

3) L'habitat participatif accessible aux précaires

En décembre 2014, au cours d'une soirée de présentation de l'habitat participatif dans le territoire de Redon, l'exposé de l'opération de la CieRit et de ses coûts de 1700€/m² est elle-même apparue surréaliste pour nombre de participants, âgés de moins de 30 ans, salariés précaires et exclus des zones métropolitaines.

Acquis aux modalités et plus-values de l'habitat participatif, habitués aux pratiques collectives (parcours associatif, colocation...), seul le paramètre économique est aujourd'hui un frein à leur engagement dans un projet.

Les perspectives de montage avec bailleurs apparaissent comme trop complexes ou rigides. Les opérations en auto-promotion ou auto-construction ne suffisent pas, en tant que telles, à atteindre des coûts de logements accessibles.

Nous esquissons ici des pistes de réflexions liées à des montages d'habitat participatif, dont l'articulation de différents facteurs devraient être capable d'élargir sensiblement le spectre économique de foyers pouvant prétendre à une démarche d'habitat participatif. Nous assumons pleinement les controverses que devraient soulever de telles perspectives, eu égard de leurs finalités.

80 Voir <http://www.padesautoproduction.net>

81 *Op. cit.*

Choix du foncier

Concernant le foncier tout d'abord, il convient de fuir les zones métropolitaines⁸², et les ZAC intégrant dans leur bilan le financement d'équipements publics, les honoraires de structures d'aménagement trop lourdes, ou les recettes de collectivité trop ambitieuses. A quelques kilomètres d'écart, la charge foncière de ZAC peut varier du simple au double. Dans les territoires ruraux où nous intervenons, une ZAC en régie municipale peut proposer une charge foncière à 70€ TTC/m², contre 120€/m² dans la commune voisine. Les terrains privés, dans le diffus, proposeront également de meilleures opportunités.

Choix de la forme urbaine

Par la suite, un des facteurs déterminant est le choix de la forme urbaine. La plus économique est la maison individuelle.

Produit immobilier populaire par excellence, les constructeurs de maison individuelles proposent aujourd'hui des produits sériés, modulaires. Le recours à un architecte est évité. Les prix de vente sont parfois intérieurs à 1000€/m². Certains constructeurs proposent également des logements semi-finis, voir en kit, annonçant des facilités d'auto-construction (faible outillage, montage mécano). Compactes, basiques, ces logements peuvent ensuite facilement accueillir des extensions.

De qualité inégale, ces produits sont néanmoins soumis au respect des réglementations thermiques.

« Au final, un mètre carré habitable d'immeuble collectif aujourd'hui a un coût de construction d'environ 30 % à 50 % plus élevé qu'un mètre carré de maison individuelle. Pour l'acquéreur, la différence est encore plus forte, quand on ajoute les frais financiers et commerciaux. »⁸³

La maison individuelle, moteur d'un urbanisme contraire à l'intérêt général ?

Godin, affirmait déjà qu' *« une petite maison, un petit jardin peuvent être l'objet des rêves de celui qui n'a rien, mais s'agit-il ici de flatter les désirs irréflectés de l'ignorance »⁸⁴*.

Que penser de ce dénigrement constant de la maison individuelle, renforcé de nos jours par les objectifs de densité imposés par le développement durable ?

« En réalité, les élites ne perçoivent pas que l'habitat pavillonnaire constitue pour les couches populaires une forme de rempart à l'insécurité sociale mais aussi culturelle générée par la mondialisation »⁸⁵.

Ensuite, les politiques d'aménagement ou du logement se révèlent incapables à proposer une alternative accessible à la maison individuelle : *« la différence de prix de revient hors foncier entre une maison neuve de type T4 en zone rurale et un appartement de même surface en agglomération s'élève en moyenne à 60 000 euros. Au niveau national, il ressort que, si les pouvoirs publics voulaient vraiment que les primoaccédants puissent avoir le choix d'acheter un bien de même surface en agglomération, il faudrait injecter environ 10 milliards d'euros d'aides supplémentaires chaque année, seulement pour compenser les surcoûts de construction. Il faudrait aussi mettre en place une politique foncière extrêmement ambitieuse pour limiter le*

82 Sur les effets de la métropolisation des territoires, conduisant à l'exclusion des classes populaires vers les espaces ruraux, voir les travaux de C Guilluy ou des géographes de Bretagne.

83 *De l'étalement urbain à l'émission urbaine - Deux tiers des maisons construites en diffus*, JC Castel, Les annales de la recherche Urbaine, juillet 2007

84 JB Godin, solutions sociales, 1871

85 C Guilluy, Fractures Françaises, Champs, p123

risque d'inflation des terrains, c'est-à-dire dépenser encore quelques milliards d'euros. Au final, il faudrait affecter environ un point de PIB par an pour financer cette redensification. Comment trouver cet argent : par l'impôt, par la dette ? Sinon, quel choix reste-t-il pour limiter l'étalement urbain, si ce n'est décourager la primoaccession, qui est le moteur de la construction neuve ? Alors, existe-t-il une autre solution que l'étalement urbain qui n'aggrave pas la crise du logement et la crise économique ? Nous n'en connaissons pas. Ce constat vient singulièrement compliquer le discours dominant sur le développement durable, qui pensait trouver dans la réduction de l'étalement urbain et la densification une solution à la fois vertueuse et économe. »⁸⁶

Réhabiliter la maison individuelle, groupée et de qualité environnementale

Nous pourrions alors tout aussi bien imaginer une opération de lotissement participatif, dont les modalités seraient les suivantes :

- Intervention d'un urbaniste à la demande d'un groupe-projet, afin de penser l'intégration des aménagements à un centre bourg, aux parcelles voisines. Plan masse. Parcelles ouvertes.
- Acquisition de lots individuels, permettant à chaque foyer d'être son propre maître d'ouvrage. Avec pour effets d'éviter le risque collectif, en cas de défection. Mais également d'éviter un assujettissement à des normes trop contraignantes (normes handicapés, obligation de dommage ouvrage, de GFA...).
- Construction de maisons individuelles fabriquées en série, mitoyennes (en bande), laissant l'opportunité à chacun d'intervenir en autoconstruction. Possibilité de chantiers participatifs collectifs, d'entraide et d'accompagnement. Des personnes âgées peuvent tout aussi bien faire construire leur logement, l'autoconstruction optionnelle n'étant ainsi pas un frein à la mixité intergénérationnelle.
- Travail éventuel avec un architecte, à minima, afin de rompre l'uniformité des façades : allées couvertes, car-port...
- Réflexions sur les espaces communs, en dissociant les usages de la propriété. Ainsi, des morceaux de parcelles individuelles peuvent être affectés à des usages collectifs, sans recourir à un montage juridique particulier.
- Construction d'espaces communs sur ces espaces privatifs à usage collectif. Recours possible à l'habitat léger (yourte-salle commune, roulotte chambre d'amis...).
- Autres pistes :
 - * investissement d'espaces publics, en accord avec la collectivité ; la gestion d'espaces publics est alors confiée à un groupe de voisinage, et encadrée par une convention (potager, compost...). Évite ainsi l'achat de foncier constructible pour du jardinage.
 - * Démembrement foncier et bâti : le foncier reste propriété collective, éventuellement de tiers financeurs.
- Création d'une association de gestion, achat groupé, matériel partagé...

De la moralité d'être chômeur-auto-constructeur

86 *De l'étalement urbain à l'émiettement urbain - Op. Cit.*

[Morale] : ensemble de principes de jugement, de règles de conduite relatives au bien et au mal, de devoirs, de valeurs, parfois érigés en doctrine, qu'une société se donne et qui s'imposent autant à la conscience individuelle qu'à la conscience collective.

L'utilisation de droits chômage pour l'autoconstruction de son logement fait polémique. Nous compilons ici plusieurs des arguments captés au cours d'échanges conduits ces dernières années, avec des professionnels de la construction, des autoconstructeurs, des élus, des économistes...

- **Thèse...**

- « Cette situation revient à substituer du travail salarié générateur de PIB (via les prestations des entreprises) par une forme de travail au noir, profitant du système de solidarité chômage. »
- « Cette maison auto-construite est en fait la maison Pôle emploi »
- « Le système de solidarité chômage s'effondrerait si tout le monde faisait ainsi »
- « Il faudrait distinguer le chômage planifié du chômage véritablement subi. »

- **Antithèse...**

- « Il y a des cotisations sur le chômage »
- « Sur le bilan d'une carrière, l'utilisation de ces cotisations pèseront bien peu au regard de l'ensemble des cotisations. »
- « Ces montants de chômage, généralement faibles, servent à financer des biens de subsistance (alimentation, déplacement, logement), et donc font tourner l'économie locale et réelle, ou alimentent l'État via les taxes ».
- « En situation de pénurie d'emploi, chercher du travail ne signifie pas en trouver. Si on en trouve, c'est au détriment d'une autre personne. Autant construire son logement en attendant ! »
- « Chômage et auto-construction contribue à la valorisation des personnes, prépare à d'éventuelles reconversion vers des emplois manuels » .
- « Le déficit des caisses de l'unédic ne vient pas des chômeurs abusant de leurs indemnités chômage. Elle vient de la diminution des cotisations sociales des entreprises, conférées par les différents allègements et aides de l'état aux entreprises sans aucune contrepartie ».

Source citée à l'occasion de ce dernier argument : Vous avez dit « baisser les charges » ?, Christine Jackse, *Le monde diplomatique*, novembre 2012⁸⁷

Maximiser l'apport en main d'œuvre

L'analyse économique de la CieRit illustre comment l'apport de main d'œuvre à notablement réduit les coûts de construction, économie dont les effets sur l'économie familiale sont amplifiés par le crédit.

L'année d'auto-construction a permis à chacune des quatre familles d'économiser en moyenne, 60 000€.

De manière plus générale, une année d'autoconstruction, à efficacité équivalente avec un ouvrier du bâtiment (compensation de l'amateurisme par des aides externes ponctuelles), autorise théoriquement 54 000€ d'économies (60 % des 90 000€ de CA annule généré par ouvrier – cf plus haut).

Bénéficiaire d'allocations chômage pendant cette année d'autoconstruction – à défaut d'être *moral* - n'est pas

87 Voir <http://www.monde-diplomatique.fr/2012/11/JAKSE/48338>

toujours possible.

En ce cas, si l'on considère les 13 000€ de perte de salaire théorique (SMIC annuel), l'effet levier est de 4, hors coûts du crédit.

Ainsi, pour faciliter l'accès au logement, il pourrait être envisagé par la Fondation de France de financer un *revenu d'existence* à des foyers précaires en capacité d'auto construire. A défaut, financer, via le crédit immobilier, la perte de revenus professionnels pendant cette année d'auto-construction pourrait être facteur d'économies conséquent.

Assumer le paradoxe

Cette approche de l'habitat participatif, accessible à des foyers précaires, vise à s'accommoder, à bricoler pour compenser les effets d'une crise (économique, du logement...). Au prix d'un renoncement aux idéaux de patrimoine collectif.

On tentera ainsi, malgré à un recours à une maîtrise d'ouvrage et une forme urbaine individuelle, de résister à la destruction de l'ensemble du *commun*, des usages et pratiques collectives : « *la force d'autonomisation des individus fait que le marché est toujours demandeur de techniques à bas prix qui permettent de s'affranchir des contraintes de la gestion collective. La technique a ainsi un pouvoir destructeur de tout ce qui est collectif au niveau matériel.* »⁸⁸

88 *De l'étalement urbain à l'émiettement urbain - Op. Cit.*

CHAPITRE 2: MOBILISER DES CAPITAUX NON- INSTITUTIONNELS – LA FINANCE CITOYENNE

I. PANORAMA

Devant pallier aux difficultés de mobilisation des tiers-financeurs conventionnels, le recours aux financements solidaires est de plus en plus évoqué dans les réseaux de l'habitat participatif.

→ **Ces financements peuvent prendre différentes formes :**

- Des prêts (à taux faibles ou nulles)
- Des dons
- Des investissements à faible rentabilité

→ **Ils peuvent répondre à différents objectifs :**

- Permettre à des foyers de diminuer le recours au crédit bancaire, en concédant des prêts solidaires à taux faibles ou nuls.
- Permettre à des groupes projets de financer leurs espaces communs
- Permettre de proposer des logements à la location, à des loyers pouvant être similaires à ceux du logement social

→ **Enfin, cette finance de citoyen à citoyen peut-être mobilisée par différents canaux**, depuis un réseau de connaissance jusqu'aux recours à des plate-formes internet ou à des outils associatifs⁸⁹.

89 Inventaire de ces outils proposé dans le mémoire de Anais Trideau, « *L'habitat groupé participatif ou comment vivre ensemble, chacun chez soi, une démarche difficile à concrétiser ?* », octobre 2014

Cofinançons notre habitat », Société Civile d'Intérêt Collectif (SCIC)

Cette coopérative financière et foncière constituée en 2013 sous l'impulsion des associations Eco HabitatGroupé, Relier, AERA, Habicoop, des opérateurs de programmes d'habitat groupé participatif et des acteurs des finances citoyennes. Elle se veut outil d'appui financier pour des projets d'habitat participatif, en proposant des prêts, d'usages et de modalités multiples.

Le château partagé, une expérience de financement solidaire en "circuit court"

Le Château Partagé, projet réqui a fait appel à ce mode de financement participatif.

En 2013, une nouvelle famille souhaite rejoindre le projet du Château Partagé, proche de Chambéry. 90 000 € sont requis. Malgré un apport suffisant, le foyer se voit refuser des prêts par les organismes bancaires, peu encline à financer le rachat de parts sociales. Une campagne de prêts de particulier à particulier est initiée sur internet. En moins d'une semaine, les engagements nécessaires sont obtenus, via les contributions de 60 particuliers, concédant des prêts de 300 à 5 000 € s'étalant sur 10 ans à un taux de 0,6 %.

II. VERS DES CIRCUITS COURTS DE FINANCEMENT CITOYEN DES PROJETS IMMOBILIERS ?

Actuellement, Cofinançons notre habitat peine à augmenter son capital. 200 000 € ont été réunis (fonds propres des fondateurs et premiers souscripteurs indépendants). Les financements prévus n'ont pas encore été atteints, l'activité de la coopérative n'a donc pas encore débuté.

En raison des difficultés de mise en place de cet outil, ainsi que de l'insuffisance probable de ses capacités d'intervention à court terme sur le territoire national, la plateforme HPO envisage s'engager prochainement dans différentes formes de circuits courts de finance citoyenne.

Ceci pourrait se traduire par une antenne locale / régionale de Cofinançons notre habitat, ou par la création de SCI locatives au coeur de programmes d'habitat participatif, SCI sont les capitaux seraient constitués par des proches, des amis, des voisins ou résidents du territoire volontaires. Les effets de l'épargne solidaire seraient donc visibles, contribution à un forme d'économie re-territorialisée, de production de logements, proposés à la location à des prix équivalents à ceux du logement social.

Si la faisabilité économique et juridique d'un tel modèle reste à évaluer, des problématiques complémentaires ont doré et déjà identifiées :

-> Comment (im)mobiliser des capitaux sur du très long terme ?

Des outils financiers très locaux se confronteront à la problématique de leur taille critique (capacité à

« absorber » en continu les arrivées / départs de financeurs solidaires)

-> **Assumer ou éviter des outils de solidarité affinitaires ?**

Nous posons cette hypothèse : les personnes capables de mobiliser de la finance citoyenne de proximité, sans recourir à des outils institués, sont celles possédant du réseau (familial, relationnel...).

De là, nous nous autorisons à nous interroger sur l'accessibilité de telles pratiques eu égard de la finalité de ce dossier : quid de personnes fragilisées, isolées ?

Au sein de co-finançons notre habitat, le "fléchage" est impossible : en confiant son l'épargne, un souscripteur de peut choisir l'usage qui en sera fait (contribuer à tel ou tel projet, financer le logement de tel foyer, etc.). Cette anonymisation n'est-elle pas paradoxalement un frein à la levée d'une épargne citoyenne ?

Nous nous confrontons ici à de nouvelles formes de contradiction entre égalité et solidarité...

**PARTIE IV :
ORIENTATIONS ET
PRÉCONISATIONS**

Le présent document est adressé à la Fondation de France, en vue de la révision prochaine de ses appels à projets « Habitat ».

Il vient conclure deux années de recherche, d'analyses et d'expérimentation, soutenues par la Fondation de France et conduites par les associations Oïsa, Relier et le réseau GRT Ouest (L'EchoHabitants, L'Epok), afin de démocratiser l'accès aux différentes formes d'habitat participatif.

La Fondation de France y trouvera des préconisations opérationnelles, devant lui permettre d'orienter son soutien aux démarches participatives en lien avec l'habitat⁹⁰, qu'elles soient d'initiative citoyenne ou institutionnelle.

Notons par ailleurs que l'habitat participatif connaît un engouement nouveau (loi ALUR aidant) et se décline actuellement en produits et concepts immobiliers. Les préconisations ci-dessous proposent des jalons pour l'accompagnement d'innovations sociales, en matière d'accessibilité au logement, de solidarités de voisinage, d'émancipation individuelle et collective.

Ces enjeux sont ceux auxquels s'identifient collectivement Oïsa et le GRT Ouest. Néanmoins, des contradictions opérationnelles ou stratégiques ont alimenté nos différents travaux collectifs, fruits d'approches et postures différentes⁹¹. Considérant qu'il s'agit là plus de complémentarités que d'oppositions, la rédaction des préconisations tentera sciemment la retranscription de contradictions, plutôt que de poursuivre la recherche d'un compromis édulcorant nos propos.

90 Les préconisations devront être directement applicables, dans le cadre d'un soutien de la Fondation de France à des porteurs de projets. Les adaptations législatives ou réglementaires, les incantations aux changements sociétaux seront ici hors-propos.

91 Les rapports respectifs d'Oïsa et du GRT Ouest aideront les lecteurs à appréhender ces différences.

CHAPITRE 1: ÉVALUER LES PRINCIPES ET MOYENS ENVISAGÉS POUR LA CONSTRUCTION DE SOLIDARITÉS EN INTERNE (DE VOISINAGE)

I. ENSEIGNEMENTS DE L'ÉTUDE

Le travail d'enquête d'OÏSA a tout d'abord permis de caractériser les aspirations des groupes-projets en matière de solidarités⁹². Au delà de motivations individuelles (« épanouissement personnel, éviter la solitude, avoir des voisins sympathiques ») apparaissent souvent des intentions collectives (« faire face à l'individualisme, envisager de l'entraide »)⁹³.

L'enquête a ensuite questionné les désirs de « mixité » formulés par les groupes-projets. Si certaines différences (culturelles, de revenus, de représentations, d'engagement...) sont appréhendées comme une richesse potentielle, d'autres sont jugées irréconciliables dans le cadre d'un projet collectif (attentes et attitudes incompatibles pour un même projet).

Parallèlement, cette étude a conduit le GRT Ouest à échanger avec plusieurs collectivités et bailleurs sociaux⁹⁴, séduits par ces promesses de solidarités de voisinage⁹⁵ et envisageant l'intégration de démarches participatives sur des opérations de logement social. Mais les modalités de la démarche participative peuvent différer de celles attendues par des groupes-projets.

Ainsi, la mise à disposition d'espaces communs, ou la participation à la conception de son logement aux côtés de ses futurs voisins, pourrait suffire à générer de l'échange entre les voisins, à créer du collectif, à provoquer une solidarité de voisinage. Parfois même, dans certaines représentations institutionnelles, nul besoin de participer directement à la conception, ou d'être volontaire pour une démarche participative. Un échantillon représentatif de locataires du parc social pourrait se charger de définir les aménagements et

92 Les réponses collectées par ce travail d'enquête proviennent principalement de groupes-initiateurs de projet d'habitat participatif (et non de groupes constitués à partir d'une initiative institutionnelle). Le niveau de sensibilisation, le volontarisme affiché pour des démarches collectives ou un voisinage empreint de "mixité" sont sans doute souvent plus élevés que dans des cas où l'initiative est institutionnelle.

93 Cf. le rapport ou le résumé produit par Oïsa

94 Cf. les participants aux ateliers menés par le GRT Ouest sur Rennes Métropole et le pays de St Malo.

95 A noter que la participation est parfois réduite à moyen pour adapter les logements aux nouveaux modes de vies, pour faire évoluer les produits immobiliers vers des attentes contemporaines.

espaces communs d'un futur programme de logements aidés, programme qui serait intrinsèquement générateur de solidarités de voisinage⁹⁶ ! Les exigences en matière de mixité sociale sont enfin plus élevées pour l'habitat participatif, puisque cette mixité est attendue à l'échelle du pas-de-porte, là où les opérations d'aménagement conventionnelles l'envisagent à l'échelle d'un quartier ou d'une commune.

Cependant, les travaux réalisés par Oïsa révèlent l'importance de se poser les questions suivantes : comment faire pour intégrer des différences (de besoins, de ressources, de motivations...) au sein d'un groupe qui le désire ? Quelle cohérence entre désirs individuels et finalité déclarée collectivement ? Quels mécanismes et moyens / dispositifs permettent au groupe de s'enrichir et de coopérer grâce aux différences existantes entre ses membres (la reconnaissance des différences est en effet le premier pas pour qu'une solidarité soit possible) ? Comment soutenir le groupe pour que cette solidarité initiale reste durable dans le temps, lors des différentes phases et circonstances de la vie de l'HP ? Quels dispositifs mettre en place, et à quelle étape ?

Plusieurs retours d'expériences diverses (voire même parfois contradictoires) rendent donc difficiles l'établissement de constantes. D'un côté, le recueil d'initiatives en cours de réalisation par EHG pointe l'importance de la proximité sociologique dans un certain nombre de projets. De l'autre, l'expérience du Village Vertical avec sa résidence sociale pour jeunes (à l'instar d'autres projets dans l'ouest) montre que l'intégration de publics "différents" est possible. Enfin, sur l'opération de Lannion⁹⁷, l'arrivée de publics aux motivations éloignées de celles en place combinée à une absence de réel partenariat entre les acteurs a anéanti en quelques mois vingt années de pratiques solidaires.

Les différents travaux d'Oïsa (enquête) ou du GRT Ouest (fiches expériences) montrent néanmoins que, dans les représentations ou les pratiques des projets en cours ou aboutis, des processus et des outils sont associés, par les usagers, au développement des solidarités : définition et partage d'intentions communes (charte...), formalisation de fonctionnements collectifs (modalités de conduite de réunion, de prise de décision etc.).

II. PRÉCONISATIONS

→ **Évaluer les moyens mobilisés pour la création de solidarités de voisinage**

Au delà des déclarations d'intention des porteurs de projets, quelles seront les modalités de participation qui devront permettre d'aboutir à des pratiques solidaires ? Des temps pour l'inter-connaissance, le débat, la définition d'un projet de voisinage sont-ils prévus ? De même que des outils, des formations, des retours d'expériences, rencontres et témoignages, des liens avec des réseaux, ou tout autre moyen de conférer à un ensemble d'acquéreurs/locataires potentiels les moyens de construire une dynamique de groupe.

→ **Assumer le (non) choix de publics-cibles**

Un point de départ qui influencera fortement la suite du projet et donc aussi la mise en place de structures solidaires (internes comme externes) : Les habitants se choisissent-ils eux mêmes ou sont choisis par des acteurs extérieurs au groupe ? Comment s'opère ce choix dans les deux cas ? Cooptation par les habitants ? Des critères ou pas de critères de sélection pour les porteurs extérieurs ? Autour de valeurs ? D'objectifs ? ...

Faut-il soutenir les groupes privilégiant des mécanismes affinitaires, ceux qui cherchent à intégrer de la mixité sans pour autant s'ouvrir à des acteurs extérieurs, ou ceux souhaitant s'accommoder de plus grandes diversités sociologiques en passant par des partenariats ? La cooptation est-elle à décourager ou n'est-elle pas au contraire condition au bon fonctionnement collectif ?

96 Proposition relevée lors de l'atelier mené par le GRT Ouest sur Rennes Métropole

97 La dynamique collective s'est interrompue au moment où le bailleur a écarté les résidents des procédures d'accueil des nouveaux locataires – cf. la fiche en annexe du rapport du GRT Ouest.

Ce débat, ouvert lors de l'atelier du 10 juillet à la Fondation de France⁹⁸, conduit à une problématique sous-jacente : existe-t-il un minima de conditions nécessaires à la création de solidarités de voisinage ? Quel degré de liberté doit-on s'autoriser dans la sélection des groupes-projets ?

La cible pourrait être ici de repérer la mise en place d'une procédure d'accueil qui privilégie un « consentement mutuel » sur la base « d'une ouverture à tous mais qui engage chacun »...⁹⁹

→ **Appuyer un dispositif d'évaluation sous la forme du système de garantie participatif (SGP) ?**

L'évaluation de la qualité effective de la participation ne peut s'établir qu'une fois le projet d'habitat réalisé. La mise en place d'un outil de cette évaluation comme condition complémentaire au programme peut dès lors être demandée par la Fondation de France aux porteurs du projet (notamment si la maîtrise d'ouvrage est portée par un promoteur...). La Fondation de France pourrait également contribuer à la formalisation de cet outil qui est en réflexion dans les réseaux de l'habitat participatif...

98 Débat contradictoire provoqué autour de l'affirmation : “Les mécanismes de “cooptation”, garantie pour une solidarité de voisinage, sont contraires à l'intérêt général.

99 Ce qui est de plus en plus le cas dans le fonctionnement des groupes-projets qui mettent en place une procédure d'accueil et de mise à niveau des habitants, démarche qui prépare la question des mutations...

CHAPITRE 2: ÉVALUER LES PRINCIPES ET MOYENS ENVISAGÉS POUR LA CONSTRUCTION DE SOLIDARITÉS *EXTERNES*

I. PRÉCONISATIONS

→ **Estimer l'apport et l'insertion d'un projet au niveau territorial**

Outre les solidarités de voisinage que ces projets seront susceptibles de développer entre leurs membres, il nous semble essentiel d'apprécier les dynamiques qu'ils génèrent ou dans lesquelles ils s'inscrivent sur le territoire (effet d'entraînement, vie sociale et culturelle, services et aménagements). Ces effets sur le territoire peuvent être évalués à la dynamique démographique, à l'aune de l'ouverture du projet (espaces communs et temps proposés ouverts au delà du groupe habitant : réunions, ateliers, convivialité...), aux échanges et liens effectifs tissés avec la localité concernée et avec la population vivant à proximité, aux effets positifs observés ou induits sur la création locale d'activité, de services, l'amortissement ou la création d'infrastructures communes...

→ **Importance accordée aux réseaux (plateforme de mutualisation des ressources, de partage d'information, de savoirs faire, d'expériences)**

Apprécier la détermination à rechercher des partenaires, sur le fait d'être prêt à partager expériences et ressources avec d'autres porteurs, en direct ou via des associations, des collectifs, et à travers des outils ou espaces dédiés (rencontres, réunions ouvertes, outils internet...), à y consacrer du temps. Quels outils et quels temps sont mis en place, utilisés, formalisés ?

CHAPITRE 3: ÉVALUER LA CAPACITÉ DES PORTEURS DE PROJETS À FAVORISER L'ACCÈS AU LOGEMENT

I. ENSEIGNEMENTS DE NOS TRAVAUX

Une démarche participative n'est pas, en tant que tel, un moyen devant favoriser l'accès au logement. Aucune étude à ce jour ne fait état d'économies significatives générées par la mutualisation et les espaces communs. Le travail d'enquête réalisé par Oïsa a d'ailleurs permis de révéler que les coûts du logement envisagés en habitat participatif par les groupes-projets sont équivalents ou à peine inférieurs aux prix du marché.

Paradoxalement, de nombreux groupes-projets revendiquent une mixité économique et attendent de l'habitat participatif des solutions pour permettre l'accès au logement de membres aux ressources économiques inférieures. Ce n'est qu'à partir de ce moment qu'une opération participative peut réellement prétendre devenir solidaire.

Les travaux du GRT Ouest auront permis d'explorer trois pistes devant permettre de démocratiser économiquement l'accès à l'habitat participatif.

Tout d'abord, la mobilisation d'aides institutionnelles au logement, avec par exemple l'accompagnement de l'opération participative de St Nolff (56). Aussi, afin de permettre l'intégration de 7 logements aidés (pour des foyers éligibles) sur les 13 que compte l'opération, le groupe-projets et son accompagnateur ont dû :

- Rencontrer le refus de bailleurs locaux, ne souhaitant pas intervenir sur une opération à cette échelle
- Mobiliser un bailleur de la région Parisienne, souhaitant encourager les démarches participatives et acceptant d'intervenir dans le Morbihan (Habitats Solidaires)
- Obtenir un agrément autorisant l'intervention de ce dernier en région Bretagne, agrément obtenu du ministère du logement avec avis favorable de la DREAL et le soutien de la région Bretagne, malgré un avis défavorable du Comité Régional de l'habitat (principalement en l'occurrence des bailleurs sociaux...)
- Rencontrer des difficultés à mobiliser des financeurs pour les PSLA du fait de l'interaction juridique des différents statuts d'occupation et de leurs modes de financement, alors que le dossier financier est bouclé (PSLA pré réservés, dossier des accédants libres réglé).

Devant la complexité de tels dispositifs institutionnels, certains groupes-projets privilégient la recherche de montages alternatifs qu'autorise une démarche collective : autopromotion et autoconstruction participative. Les retours d'expériences proposés par le GRT Ouest permettent de quantifier (et nuancer) les gains générés.

Enfin, la piste de la finance solidaire s'est ouverte récemment, avec la mise en place de la SCIC Cofinçons notre habitat, exemple d'outil porté par une partie des acteurs échangeant au sein de l'association HPFC, et l'expérimentation de circuits courts de prêts citoyens. Ils complètent les pistes des emprunts collectifs et des solidarités financières internes à un groupe¹⁰⁰, ainsi que le développement du financement participatif.

100 Ce sont désormais les voies privilégiées par le GRT Ouest

II. PRÉCONISATIONS

→ **Évaluer la mixité sociale ou l'intérêt social du projet**

Le projet participatif va-t-il permettre de favoriser l'accès au logement à tous ceux qui le souhaitent, indépendamment de leurs ressources au sens large ? Les économies permises par la démarche participative sont-elles réelles ? Le subventionnement du projet est-il une condition à son aboutissement, ou les foyers peuvent-ils s'en passer ? Des mécanismes sont-ils prévus pour que des personnes au capital culturel ou social moindre puissent prendre part à la conception / à la gestion et aux décisions du projet ? Si la démarche n'a pas pour finalité la mixité sociale, en quoi la réalisation de projet contribue-t-elle à un bénéfice sociétal ? Où se situe son intérêt social, quelles expérimentations sont-elles envisagées, quelle ouverture ou / intégration avec le territoire sont prévues ? Etc.

→ **Évaluer le réalisme économique des porteurs de projets**

Les bonnes volontés sont légion dans les réseaux de l'habitat participatif et les alternatives devant théoriquement révolutionner l'accès au logement nombreuses. Néanmoins, les gains potentiels envisagés par des démarches d'autopromotion ou d'autoconstruction suffiront-ils pour permettre l'accès au logement de foyers précaires ou sont-ils surévalués ? Les compétences (internes ou externes) nécessaires à la conduite de telles opérations sont-elles identifiées ? Des montages financiers plausibles ou effectifs sont-ils mis en place tenant compte des ressources en présence ? L'articulation entre le budget d'opération et son financement est-elle cohérente ?

→ **Évaluer les capacités à mobiliser des dispositifs institutionnels (souhaités ou nécessaires)**

La mobilisation d'aides au logement nécessite un travail en partenariat avec les élus, les techniciens et les bailleurs sociaux mais pose également d'importantes contraintes sur l'opération immobilière (coûts de production plafonnés, mécanismes d'attribution, contraintes opérationnels des promoteurs sociaux...). Le cahier des charges des porteurs de projets est-il compatible avec ceux des acteurs du logement social ? La question des pré attributions locatives limite la participation (les demandes d'aménagement des commissions d'attribution du logement social sont encore très souvent vouées à l'échec, et la loi ALUR n'a pas beaucoup fait évoluer ce point). Les compétences (internes ou externes) nécessaires à la conduite de tels montages en partenariat sont-elles identifiées ? A contrario, les enjeux de (co)maîtrise du projet immobilier par les foyers (espace citoyen) sont-ils protégés via des documents contractuels (conventions...) ?

→ **Soutenir l'expérimentation de finance solidaire**

La Fondation pourrait contribuer par le soutien ou la participation au fonctionnement d'outils de financement solidaire, visant à répondre aux besoins non couverts (gestion des mutations, des coups durs, portage de lots non attribués ou relais de foyers défaillants, garanties...), en complément des dispositifs institutionnels classiques.

Ce soutien est envisageable au niveau d'une association nationale comme HPFC (Habitat Participatif et Finances Citoyennes), dans une dynamique de co-construction et de mutualisation, ou directement en direction d'un outil de collecte et redistribution tel que « Cofinçons notre habitat », au sein duquel les collectivités et les fondations peuvent être associées.

Une autre piste est l'appui ou le soutien de l'expérimentation de systèmes plus locaux (financement participatif de SCI locatives...).

Quoiqu'il en soit, il semble indiqué que les porteurs de projets (habitants actuels ou futurs) soient parties prenantes de ces outils, notamment de leur gouvernance comme dans leur capitalisation ; ceci d'une part afin de favoriser la cohérence entre besoins identifiées et solutions proposées, et d'autre part pour éviter de placer les financeurs dans une posture paternaliste, et les groupes dans une logique de dépendance...

CHAPITRE 4: S'ASSURER DU BON USAGE DES SOUTIENS FINANCIERS

D'une manière générale, afin de permettre à la Fondation de France de maîtriser l'efficacité de son soutien, il conviendra :

→ **D'évaluer la solidité du projet et son stade d'avancement, afin de déterminer le moment où les fonds seront versés.**

Les finalités du projet et l'engagement du groupe sont-ils clairs et posés entre les membres impliqués et vis-à-vis des partenaires ? Le groupe est-il opérationnel dans le sens d'être capable de décider ensemble et de mettre en place un projet (par ailleurs, l'évaluation de cette opérationnalité devra considérer la taille déclarée du groupe) ? Quel réalisme entre le nombre de logements envisagés et le nombre de foyers déjà engagés ? Le terrain, est-il acquis ou réservé, une promesse de vente est-elle signée ? Le cahier des charges est-il établi auprès d'une maîtrise d'œuvre (pré-programme) ? Un avant-projet est-il engagé ou un permis déposé ? Le montage financier prévoit-il des frais de portage par un constructeur, un maître d'ouvrage social ou une coopérative HLM ?

→ **De cibler les besoins précis auquel les fonds devront servir**

En fonction des besoins identifiés, il s'agit de cibler l'objectif d'un soutien financier. Doit-il permettre le bouclage d'un budget socle, ou autoriser des dépenses complémentaires : de l'accompagnement, une assistance à maîtrise d'ouvrage, des formations (à l'auto construction ou réhabilitation, à la gouvernance collective ou à la gestion immobilière par exemple), des missions d'études complémentaires...

Si ce soutien doit permettre directement de l'accessibilité au logement, quel objectif privilégier ? L'aide à l'acquisition (complément aux aides conventionnelles, comme le fait la région Bretagne) ou le soutien à l'expérimentation de dispositifs solidaires (accompagnement à la mise en place de mécanismes de solidarité interne, au montage d'une campagne de crowdfunding...)

→ **Privilégier la reproductibilité du financement des espaces communs**

Les espaces communs sont une constante dans les intentions des porteurs de projets d'habitat participatif. Paradoxalement, les surcoûts qu'ils génèrent dans certains cas peuvent être difficilement compatibles avec des enjeux d'accessibilité. Dans ces situations, subventionner les espaces communs peut condamner l'habitat participatif à l'exceptionnel.

Il s'agit d'identifier ces espaces communs comme permettant d'optimiser les espaces individuels, en réduisant ces derniers (m² et équipements) et en proposant des usages collectifs plutôt qu'individuels à certaines fonctions (buanderie, espaces de stockage, atelier, salle polyvalente ouverte et aux enfants et aux adultes, chambre partagée pouvant être aussi un bureau...)

Par ailleurs, le potentiel d'usage des « espaces intermédiaires et des espaces liants »¹⁰¹, par des gens

101 Espaces d'échanges multi-échelles, intégrant tantôt le groupe d'habitat, tantôt les habitants du quartier ou du village, tantôt le « grand public », et permettant une nouvelle appropriation de l'espace. Le groupe va pouvoir gérer l'espace collectif selon ses envies d'ouverture vers l'autre à l'intérieur et à l'extérieur du seul cercle de l'habitat, et ainsi créer

extérieurs peut représenter un autre bénéfice sociétal sans forcément générer de surcoûts : l'usage conventionné d'espaces publics comme espaces communs¹⁰², ou comme « biens communs », l'installation d'habitat léger comme équipement commun (yourte, roulotte...), les chantiers participatifs en auto construction, ou la bonne articulation entre espaces communs et privés sont autant de pistes permettant de préserver, à moindre coûts, les enjeux de solidarité de voisinage.

→ **Soutenir les projets « non spéculatifs » ou qui privilégient la gestion collective à travers leur statut juridique (sociétés d'habitat participatif Vs ALUR) ?**

Soutenir l'innovation, les besoins complémentaires pour assurer le montage financier ou l'assistance technique peuvent générer, in fine, des projets privés proches de la propriété individuelle classique et soumis à la tentation du marché immobilier, à des formes de gentrification au moment des mutations (notamment dans les zones urbaines tendues). Les outils juridiques coopératifs, la charte des habitants, leurs engagements juridiques spécifiques (et non exclusivement moraux) devront garantir dans le temps l'accessibilité au logement pour un public aux moyens similaires aux premiers entrants .

des espaces d'échanges aux richesses décuplées, qui vont même pouvoir impacter sur l'aménagement collectif du territoire et de la cité via notamment l'urbanisme rural participatif. Le pouvoir d'agir acquiert donc ici une dimension propre en dépassant le cadre du projet pour toucher à la citoyenneté de ses membres, qui pourraient bénéficier de leur expérience au sein du projet pour la réinvestir dans leur vie citoyenne, au niveau sociétal. David Moya et Claudia Flatten, *Le mouvement de l'Habitat Coopératif en France- Diversité, Innovation, Difficultés et Perspectives - Un focus sur le mouvement en Massif Central*, v. 0, Montpellier, Association OiSA, 2012

102 Cf. l'expérience de Clayes citée dans les travaux du GRT Ouest

CHAPITRE 5: CONCLUSION

Au delà de l'habitat participatif comme produit immobilier (des promoteurs proposent désormais à leur clients de concevoir leur logement), au-delà d'une opération purement technique (certaines formes d'accompagnement se cantonnent au montage économique-juridique), l'habitat participatif, pour peu que ses objectifs restent ceux énoncés en introduction, invite à un travail que nous qualifions d'éducation populaire, à une approche dialectique entre émancipation des participants (formations, appropriation d'enjeux, développement de compétences et responsabilités) et domestication (former aux enjeux et acteurs de la cité / du territoire, circonscrire les espaces de négociations possibles entre les différents acteurs concernés, notamment auprès d'acteurs professionnels et institutionnels)¹⁰³.

La Fondation de France devra évaluer tant les intentions des porteurs de projets que les compétences devant être mobilisées pour l'aboutissement d'habitats participatifs et solidaires.

Quant à privilégier les projets les plus engagés, ou les plus solubles dans l'institutionnel, nous laissons le soin à la Fondation de France de privilégier le débat ouvert en clôture de l'atelier du 10 juillet dernier : “La transformation sociale passe t-elle par le soutien à l'expérimentation, sans gage de reproductibilité ?”

Nous insistons, pour conclure, sur les capacités de l'habitat participatif à innover dans de multiples dimensions (logement, solidarités, modes de vie...), et la nécessité, en conséquence, de soutenir une diversité d'initiatives devant répondre à une diversité de contextes et besoins (publics, montages et partenaires, statuts, type de programme architectural, cadre territorial...).

103 Cf. les contradictions entre élus, professionnels du logement social et futurs habitants signalées dans le rapport du GRT Ouest – Partie I.