



**HAL**  
open science

# L’habitat participatif, un vecteur de “ bien commun ” qui réclame un réseau de compétences territoriales

Anne Carbonnel

► **To cite this version:**

Anne Carbonnel. L’habitat participatif, un vecteur de “ bien commun ” qui réclame un réseau de compétences territoriales. XVème Rencontres du RIUESS Université de Reims “La créativité de l’Économie sociale et solidaire est-elle soluble dans l’entrepreneuriat”, May 2015, Reims, France.  
hal-01697722

**HAL Id: hal-01697722**

**<https://hal.univ-lorraine.fr/hal-01697722>**

Submitted on 31 Jan 2018

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L’archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d’enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

# **L'habitat participatif, un vecteur de « bien commun » qui réclame un réseau de compétences territoriales**

**Anne CARBONNEL**

**Université de Lorraine / CEREFIGE**

[anne.carbonnel@univ-lorraine.fr](mailto:anne.carbonnel@univ-lorraine.fr)

## **Résumé :**

---

Les initiatives citoyennes habitantes ont favorisé l'émergence de premiers réseaux d'acteurs de l'habitat participatif au niveau national, mais à l'échelle de territoires locaux, force est de constater que les réseaux peinent à s'organiser, d'où une carence de compétences en la matière.

Dès lors se pose la question de la compétence territoriale à organiser un réseau d'acteurs locaux de l'habitat participatif.

L'habitat participatif peut être considéré comme un vecteur de respect du « bien commun », dans lequel nous voyons un facteur d'attractivité du territoire ; mais comment favoriser le développement d'une telle compétence territoriale ? La réponse proposée dans la première partie de cette communication est celle du réseau d'acteurs.

Une deuxième partie présente la méthodologie qualitative (observation participante et série d'entretiens) auprès de plusieurs acteurs de projets en Lorraine et en Languedoc Roussillon. Deux cas sont retenus pour étudier de manière comparative les limites d'un réseau au maillage fragile, par comparaison à la coprésence d'acteurs locaux dans un projet en cours de finalisation, qui permet d'argumenter en faveur de la constitution de réseaux locaux sur le territoire.

**Mots-clés :** habitat participatif, territoire, réseau, compétences

---

# **L'habitat participatif, un vecteur de « bien commun » qui réclame un réseau de compétences territoriales**

## **INTRODUCTION**

Les dynamiques territoriales représentent un enjeu interdisciplinaire (Pecqueur, Peyrache-Gadeau, 2010), auxquelles les initiatives citoyennes habitantes peuvent contribuer. Si l'on observe l'émergence de premiers réseaux d'acteurs de l'habitat participatif au niveau national, à l'échelle de territoires locaux, force est de constater que les réseaux peinent à s'organiser, d'où une carence de compétences en la matière.

Dès lors se pose la question de la compétence territoriale à organiser un réseau d'acteurs locaux de l'habitat participatif.

L'habitat participatif peut être considéré comme un vecteur de respect du « bien commun local », dans lequel nous voyons un facteur d'attractivité du territoire ; mais comment favoriser le développement d'une telle compétence territoriale ? La réponse proposée dans la première partie de cette communication est celle d'un réseau d'acteurs.

Une deuxième partie présente la méthodologie qualitative (observation participante et série d'entretiens) auprès de plusieurs acteurs de projets en Lorraine et en Languedoc Roussillon. Deux cas sont retenus pour étudier de manière comparative les limites d'un réseau au maillage fragile, par comparaison à la coprésence d'acteurs locaux dans un projet en cours de finalisation, qui permet d'argumenter en faveur de la constitution de réseaux locaux sur le territoire.

## **1. L'HABITAT PARTICIPATIF UN VECTEUR DE RESPECT DU « BIEN COMMUN » FACTEUR D'ATTRACTIVITÉ, QUI RECLAME UN RESEAU DE COMPETENCES TERRITORIALES**

Dans le cadre de l'aménagement durable le respect du « bien commun local » représente un enjeu stratégique facteur d'attractivité du territoire auquel l'habitat participatif peut contribuer à l'échelle d'un quartier ou d'une petite commune (1.1). Si des réseaux d'acteurs ont émergé à l'échelle nationale (1.2), le caractère novateur de ce type d'habitat en France et la multitude d'acteurs du territoire qui y contribuent rendent le montage de ce type de projet complexe (1.3). Par conséquent, ces projets de territoire innovants mais encore marginaux, pourraient-ils gagner à voir leurs acteurs se mettre en réseau sur le territoire sous forme

« d'organisation étendue », afin de développer une compétence territoriale en matière d'habitat participatif (1.4) ?

### **1.1 L'HABITAT PARTICIPATIF, UN VECTEUR DE RESPECT DU « BIEN COMMUN » FACTEUR D'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE**

Coopératif, participatif, groupé, en auto-construction, en autopromotion, ou encore autogéré : autant de termes, sens et pratiques présents dans la littérature, qui comportent des nuances distinctives, mais qui tous ont en commun l'héritage des premières coopératives anglaises d'habitants du XIXème (Devaux, 2011).

Les termes d'habitat participatif, proposés pour clarifier la conception et initier le rapprochement d'acteurs associatifs, lors des premières rencontres nationales de Strasbourg en 2010, ont été énoncés dans le Livre blanc de l'habitat participatif (Euvrard, 2011), puis repris en 2014 par l'introduction des deux volets de la loi ALUR dans le code de la construction et de l'habitation, qui définissent et reconnaissent deux statuts. Ainsi l'article L.200-1 définit l'habitat participatif comme : *" une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis "*.

Mais c'est sans doute la définition de Meyer de 2007 dans son mémoire d'architecte, reprise dans le guide de l'autopromotion d'Ecoquartier Strasbourg (2010) qui exprime le mieux la philosophie de ces projets : « l'autopromotion résulte de l'initiative et du regroupement volontaire entre particuliers, qui montent et conduisent collectivement pour eux-mêmes à titre de maître d'ouvrage une opération immobilière dans une perspective qualitative, non spéculative et écologique. Cette opération a pour objet la construction ou la réhabilitation d'un immeuble qui réponde de manière optimale et personnalisée à leurs besoins en logements ou locaux professionnels, l'immeuble étant destiné à être partagé en propriété ou copropriété ou à être géré par une coopérative ou un collectif d'habitants » (p.12).

Pour la première fois dans la législation française, le 24 mars 2014 la loi reconnaît deux statuts aux projets d'habitat participatif : la coopérative d'habitants (L. 201-1 à L.201-13) et la société d'attribution et d'autopromotion (L 202-1 à L.202-11). Par les valeurs dont il est porteur, l'habitat participatif peut être alors vu comme un vecteur de respect du « bien

commun » et du « bien commun vécu » (Flahault, 2008), respectivement dans ses dimensions environnementales et sociales. Le « bien commun » est en économie comme en droit, caractérisé par un double critère de non-rivalité et de non-exclusion, qui peut s'illustrer par exemple dans l'air, les émissions radios, les routes, l'éclairage public, la sécurité publique. Les « biens communs vécus » réclament deux critères complémentaires : « *primo*, pour que de tels biens se produisent, il faut que l'on soit plusieurs à en jouir ; *secundo*, étant vécus, ils se traduisent par un affect, un sentiment ; ce sont donc des biens immatériels. (...) ils peuvent être illustrés par l'exemple du bien-être procuré par une conversation. Ou par la simple présence d'autres personnes (...) » (Flahault, op. cit.2).

Afin de circonscrire le propos examinons en quoi les habitats participatifs pourraient-ils contribuer au « bien commun » ?

Premièrement, en ce qui concerne le respect du « bien commun » qu'est l'espace géographique naturel, réservoir de la diversité des espèces, plusieurs supports de communication (pages de sites, chartes) consacrés à des projets d'habitats participatifs<sup>1</sup> révèlent une préoccupation de sobriété environnementale, de réduction de l'emprise du foncier sur les espaces de biodiversité ; la traduction de ces principes se manifeste par la densification de l'habitat : mutualisation d'espaces de vie (buanderie, salle d'activités communes, chambres d'amis) mais aussi la mutualisation d'équipements (de chauffage, de jardinage, parfois de transports ; toute une catégorie d'usages qui sont repensés afin de satisfaire au besoin de sobriété heureuse, de décroissance pour certains, de changement de paradigme, afin de réduire l'impact de l'humain sur les équilibres naturels. Dès lors les projets d'habitat participatif, par la réduction de leur emprise sur les équilibres naturels peuvent être considérés comme des projets d'habitat vecteurs de respect du « bien commun ».

Deuxièmement, la contribution au « bien commun vécu » des projets d'habitat participatif peut s'apprécier dans l'examen des sites et chartes précités d'associations ou projets citoyens d'habitats participatifs. La présence de valeurs humaines telles que « respect, mixité, solidarité, coopération » sont parmi celles qui sont les plus mobilisées. Ceci n'est pas sans rappeler les observations conduites par Leaffé Christian (2006) sur des projets nord américains, la conduisant à souligner que 90 % des projets qui sont pérennes reposent sur des philosophies humanistes, mobilisent des techniques favorisant le « bien vivre ensemble » et

---

1 Parmi les multiples cas qu'internet permet de recenser : les sites et chartes d'associations (éCOhabitons : [http://www.ecohabitons.free.fr/?page\\_id=109](http://www.ecohabitons.free.fr/?page_id=109)), natura 4 (<http://www.natura4.fr/pages/natura4/l-habitat-participatif.html>), ceux de projets de groupes d'habitants : Ecolline (<http://ecolline.over-blog.com/>), coTOITnous (<http://www.cotoitnous.com/pages/charte-de-l-association-cotoitnous.html>), la ferme des enfants du Hameau du buis ([http://www.la-ferme-des-enfants.com/hdb%20pdf/charte\\_ethique.pdf](http://www.la-ferme-des-enfants.com/hdb%20pdf/charte_ethique.pdf)), etc...

manifestent par conséquent des compétences relationnelles leur permettant d'assurer leur pérennité. Lietaert (2010) a d'ailleurs mis en évidence en contexte urbain l'amélioration de la qualité de vie sociale des projets d'habitats participatifs.

Autant de faits qui peuvent conduire à voir les projets d'habitat participatif comme des vecteurs du respect du « bien commun local » et à considérer ce dernier comme un facteur d'attractivité du territoire. Un extrait du sommaire du Livre blanc pour l'habitat participatif<sup>2</sup> résume bien le propos, dans l'énoncé de cinq enjeux d'intérêt général : « L'habitat participatif génère des liens sociaux, de l'entraide, de la mixité qui lui donnent une dimension d'utilité sociale ; l'habitat participatif apporte une réponse alternative et innovante aux difficultés d'accès au logement et d'entretien du patrimoine ; l'habitat participatif peut être un moyen de réguler les prix des marchés immobiliers notamment par l'habitat coopératif ; l'habitat participatif permet de dynamiser le développement des territoires urbains et ruraux en s'appuyant sur les initiatives citoyennes ; l'habitat participatif promeut un habitat durable qui intègre pleinement la dimension environnementale ».

Avec plus de vingt ans de recul, les exemples de Wilhelmina Gasthuis à Amsterdam, pour la redynamisation d'un tissu urbain existant (Faburel, Tribout, 2011), comme de Rieselfeld, (premier écoquartier de Freiburg im Brisgau constitué de nombreux Baugruppen<sup>3</sup>), réalisé sur d'anciennes friches industrielles en témoignent. On ne peut que regretter dans ce dernier cas, les effets pervers pour la mixité humaine du territoire, que cette attractivité a généré : spéculation immobilière, en l'absence de dispositifs publics ou privés de régulation (Carbonnel, Dussine, 2015). Quoi qu'il en soit la capacité d'un territoire à favoriser ce type de projet gagne à être questionnée, en raison de leur contribution au bien commun, considéré plus haut comme un facteur d'attractivité du territoire.

---

2 <http://www.ecoquartier-strasbourg.net/index.php/autopromotion/ouvrages/306-livre-blanc-de-lhabitat-participatif.html>

3 Terme allemand désignant l'habitat participatif

### 1.3 L'ÉMERGENCE DE RÉSEAUX NATIONAUX D'ACTEURS DE L'HABITAT PARTICIPATIF

A l'échelle mondiale, les déséquilibres générés par la concentration de populations dans de grandes métropoles ont favorisé l'émergence d'une recherche de qualité de vie environnementale et sociale, à laquelle les habitats participatifs contribuent ; en témoignent leur développement dans les pays scandinaves, anglo-saxons dans les années 1990, et plus récemment au Japon et en Europe (Lietaert, 2010). Sur l'hexagone, plusieurs projets ont vu le jour, sous l'impulsion d'initiatives citoyennes, d'associations parfois regroupées en réseau, et d'un réseau national des collectivités en matière d'habitat participatif constitué en 2010, auquel adhèrent plusieurs collectivités territoriales françaises<sup>4</sup>.

La manifestation de quelques initiatives citoyennes habitantes sur le territoire apparaît à la lecture de la carte des événements proposés lors des Journées de l'habitat participatif des 19 et 20 octobre 2013<sup>5</sup>. 58 événements rendent compte de la présence de projets d'après la cartographie établie par la coordination nationale des associations de l'habitat participatif.<sup>6</sup>



Si tous ces projets poursuivent un même but que l'on peut résumer dans la volonté d'être acteur de son cadre de vie, les caractéristiques de ces projets sont variables dans leur dimensionnement (de 7 à 23 foyers), leurs réalisations techniques (réhabilitation d'anciens

4 <http://www.strasbourg.eu/developpement-rayonnement/urbanisme-logement-amenagement/projets-urbains/autopromotion-habitat-participatif/reseau-national-collectivite-habitat-participatif>

5 Pour les projets ayant souhaité s'inscrire à l'évènement, de nombreux projets existants par ailleurs n'étant ici pas représentés.

6 <http://www.habitatparticipatif.net/cartes-des-projets/>

bâtiments parfois de friches militaires ou industrielles ou construction de nouveaux bâtiments), mais également par leurs statuts juridiques (coopératives, copropriétés, sociétés civiles immobilières), et statuts d'occupants (propriétaires, locataires, en accession à la propriété) et par leurs modalités de financement (banques, crowdfunding), comme ont permis de l'observer les différents cas présentés dans les cycles de conférences de natura 4<sup>7</sup>.

En ce qui concerne les associations, on notera le rôle déterminant d'Ecoquartier Strasbourg<sup>8</sup> à plus d'un titre non seulement pour la diffusion des connaissances (initiatrice de nombreuses publications citées dans cette communication, mais aussi de conférences grand public et ateliers thématiques), son rôle a été déterminant dans la création de deux réseaux français associatifs et des collectivités territoriales lors des Rencontres nationales de l'habitat participatif.

La mise en réseau d'acteurs associatifs s'est traduite par la création de la Coordin'action nationale des associations de l'habitat participatif, composée en 2010 de huit associations : Eco Habitat Groupé, Eco-Quartier Strasbourg, GRT Ouest (Bretagne et Pays de la Loire), Habicoop (Lyon), Les HabILeS (Grenoble), Habiter Autrement à Besançon, HESP'ère21 (Paris), RELIER, et le Réseau Habitat Groupé, qui ont produit le « Livre blanc pour l'habitat participatif », ouvrage collectif qui se veut un « manifeste pour l'habitat participatif » (Euvrard A.L., 2011).

Au niveau des collectivités, parmi les villes figurent Angers, Bègles, Besançon, Bordeaux, Grenoble, Lille, Metz, Montpellier, Montreuil, Nanterre, Nantes, Paris, Rennes, Riom, Saint-Denis, Saint-Herblain, Strasbourg, Toulouse et Vandoeuvre-lès-Nancy. Plusieurs communautés urbaines sont également membres : Arras, Bordeaux, Brest Métropole Océane, Grand Lyon, Toulouse Métropole. Deux Communautés d'agglomérations: Angers Loire Métropole, Plaine Commune. Enfin, trois autres membres complètent la liste des adhérents en tant que Conseils régionaux: ceux d'Ile-de-France, de Rhône-Alpes et de PACA.

Ce réseau d'échange d'expériences se veut un outil opérationnel facilitant le montage des projets, mais également la mutualisation des études, comme la mesure des résultats dont, et c'est à relever, ceux qui peuvent s'apprécier en termes de valeur d'usage. Il est destiné à faire la promotion de l'HP dans les politiques publiques et s'engage dans sa charte d'orientation, à

---

<sup>7</sup> <http://www.natura4.fr/pages/natura4/l-association-en-action.html>

<sup>8</sup> <http://www.ecoquartier-strasbourg.net/>

être une « force de lobbying » ou « force de frappe en direction des grandes catégories d'acteurs concernées pour travailler de concert à l'émergence, voire au soutien de solutions ou de montages innovants, favorisant à la fois une meilleure démocratisation et consolidation des projets » ( p. 7).

Si la mise en réseaux nationaux d'acteurs associatifs et de collectivités territoriales constitue une opportunité pour le développement de projets d'HP, ces derniers demeurent cependant complexes en raison de la multitude de compétences qu'ils mobilisent.

#### 1.4 L'HABITAT PARTICIPATIF UN PROJET D HABITAT NOVATEUR ET COMPLEXE DU FAIT DE MULTIPLES COMPÉTENCES MOBILISÉES

Parmi ses caractéristiques, on reconnaît à l'HP celle d'innovation sociale (Euvrard, op. cit. ; Biau, Bacqué, 2010), comme le soulignent la charte des collectivités territoriales (op. cit.) ou le Guide pratique de l'autopromotion (Ecoquartier Strasbourg, op. cit.). Mais de l'invention à l'innovation, s'espace le temps de l'appropriation, qui est ici à considérer au regard de la complexité des projets d'habitat participatif. Cette complexité tient au montage spécifique, comme à la multitude d'acteurs qui intervient, ce qui rend ces projets bien plus ardues que celui d'un habitat traditionnel, y compris collectif.

Traditionnellement, l'utilisateur de l'habitat collectif n'est guère invité à opérer de choix relatif à son habitat, sauf dans le périmètre de choix limités à des éléments décoratifs ; il est considéré comme un « non expert », consommateur d'habitat. L'utilisateur de l'habitat participatif se situe à l'opposé de cette vision consumériste du « prêt à habiter », est considéré par les architectes militants comme un « expert d'usage », qui d'ailleurs peut contribuer plus largement à la conception de projets urbanistiques (Guidat et alii, 2012).

C'est aussi un propos philosophique, politique, économique, et social que poursuivent les initiatives citoyennes habitantes (réf), propos qui se décline dans la manière d'investir le territoire, d'organiser le projet, de coordonner ses relations à l'environnement social du proche voisinage, à celui du quartier voire de la commune.

C'est également un montage technique, qui relève de la gestion d'un projet complexe. En effet, quatre grandes phases séquentent le projet : structuration du groupe, conception du projet et son financement, réalisation des travaux et vie à proprement parler dans les lieux (Guide pratique de l'autopromotion, op.cit.).

C'est enfin un type de projet qui réclame l'assistance de professionnels de la cohésion sociale ou de la participation (Guide pratique de l'autopromotion, op. cit.) comme les études transversales de plusieurs projets en rendent compte (Devaux, op. cit. ; Biau, Bacqué, op. cit.).

Pour les organismes d'habitat à loyer modéré (HLM) qui sont également parties prenantes de certains montages d'opération, (la mixité sociale étant une des composantes fréquemment recherchée dans ces projets, l'apparition d'un nouvel interlocuteur qu'est le groupe d'habitants les amène à devoir prendre en compte plusieurs attentes distinctes, à mais aussi à accepter le risque d'instabilité du groupe d'habitants, qui est plus réduit à l'échelle d'un seul foyer, comme à intégrer dans la gestion interne le fait que ces projets réclament un investissement temporel et affectif bien supérieur aux projets plus classiques (Devaux, op.cit.).

Pour l'architecte, s'il se veut garant de la conception globale de l'espace, il se trouve face à de nombreux interlocuteurs, qui ont à se coordonner sur l'implantation du bâtiment sur le site, comme sur les espaces mutualisés, ce qui rend bien plus longue, et coûteuse la réalisation du projet architectural ; dès lors la confiance entre les acteurs et le militantisme contribuent à en soutenir la bonne réalisation (Biau, 2012).

Finalement, la complexité peut s'appréhender dans la combinaison des aspects sociaux, techniques, financiers, juridiques, de site géographique, et de politique de la collectivité territoriale au sein de laquelle s'inscrivent ces projets. C'est probablement ce qui les rend tellement chronophages comme l'étude de six projets différents permet d'en rendre compte (Biau, Bacqué 2010) ; mais c'est aussi à une nouvelle configuration organisationnelle que l'on assiste dans la réalisation d'un projet d'habitat : « les montages partenariaux mis en œuvre visent à éliminer l'échelon des promoteurs, à faire des économies et elles participent ainsi à une redistribution du rôle des acteurs » (Biau, Bacqué, 2010 : 127).

Comme le soulignent ces auteures, c'est un nouveau modèle partenarial qu'il s'agit de concevoir, du fait de la place désormais accordée à l'expert d'usage qu'est l'habitant, dans la conception de son espace de vie.

**Dès lors on peut se demander quel type d'organisation pourrait favoriser le développement de compétences territoriales en habitat participatif ?**

#### **1.4 PROPOSITION D'UN MODÈLE D'ORGANISATION LOCALE COLLABORATIVE DES ACTEURS DE L'HABITAT PARTICIPATIF**

L'émergence territoriale d'une compétence à développer des projets d'habitats participatif, peut se nourrir de l'étude des réseaux d'organisations en co-activité, qui mutualisent une partie de leurs ressources pour créer de la valeur, révèle de nombreuses contributions dans la littérature (Hauch, 1995 ; Barney, 1999 ; Pichault 2002) ; mais ce sont plus spécifiquement les trois modèles de « gestion des compétences étendues » de Picq et

Defélix (2011) qui sont ici convoqués pour concevoir un réseau local d'acteurs de l'habitat participatif.

La conception de « l'entreprise étendue » Picq et Defélix (op. cit.) repose tout d'abord **sur quatre niveaux d'analyses** :

- celui **de l'entreprise** (avec notamment les travaux de Landier sur la structure poly-cellulaire, 1987) ;

de **l'entité qui résulte des collaborations** (en s'appuyant également sur les études de Dussauge et Garrette, 1999) ; et du réseau mobilisant plusieurs partenaires, que Rorive (2005) a synthétisé dans ses configurations ; enfin, du niveau d'ensemble des écosystèmes tels que les clusters et les pôles de compétitivité. Picq et Defélix proposent alors trois modèles de compétences « coordonnées », « mutualisées » et « distribuées », qui chacun pour des raisons distinctes, pourraient contribuer à la conception du réseau local d'acteurs de l'habitat participatif.

Le modèle des compétences « **coordonnées** » est organisé autour d'une firme centrale qui occupe un rôle plus important que ses partenaires.

Le modèle des compétences « mutualisées » met en présence un petit nombre de partenaires qui créent une organisation commune afin de mutualiser des ressources.

Le modèle des compétences « distribuées » se caractérise par le regroupement de nombreux partenaires dont les tailles, expertises et statuts sont différents

Quel modèle pourrait inspirer un réseau local d'habitat participatif sur le territoire ? Celui des « **compétences coordonnées** » en ayant pour acteur central une organisation représentative des intérêts des habitants, vus comme des experts d'usage et des acteurs périphériques représentants des autres partenaires de l'habitat participatif sur le territoire ? Mais ce réseau local ayant intérêt à mutualiser les expériences comme les ressources, pourrait être également conçu en lien avec le **modèle des « compétences mutualisées »**. Enfin, les partenaires de l'habitat participatif étant multiples, de statuts juridiques distincts, de taille humaine, financière bien différenciés, le modèle des « **compétences distribuées** » semblerait également pouvoir être convoqué pour concevoir la gestion des compétences de ce réseau.

A ce stade de l'étude, nous proposons de représenter *a priori* le réseau selon le modèle des compétences coordonnées », du fait de la position centrale de l'habitant dans le projet : son expertise d'usage, comme la figure suivante le propose.

### **Figure Réseau d'expertises (E/) locales d'acteurs de l'habitat participatif**

Cette première partie de la communication a proposé tout d'abord de considérer l'habitat participatif comme un vecteur de respect du « bien commun local », dans lequel pourrait résider un facteur d'attractivité pour le territoire. La conceptualisation d'un réseau local de l'habitat participatif que nous avons proposée alors réclame l'observation de quelques cas pour la confronter à l'épreuve des faits.

## **2. L'ÉTUDE DE CAS DE RÉSEAUX D'ACTEURS DE L'HABITAT PARTICIPATIF EN LANGUEDOC ROUSSILLON ET EN LORRAINE**

Dans cette deuxième part, après l'exposé de la méthodologie qualitative (2.1), l'analyse des résultats permet d'observer dans quelle mesure les liens entre acteurs du territoire local peuvent favoriser la réalisation de projets d'habitat participatif (2.2) ; s'en suivent quelques perspectives pour la gestion des compétences territoriales en habitat participatif (2.3).

### **2.1 UNE MÉTHODOLOGIE QUALITATIVE BASÉE SUR L'OBSERVATION PARTICIPANTE ET UNE SÉRIE D'ENTRETIENS AUPRÈS D'ACTEURS DE L'HABITAT PARTICIPATIF.**

Deux démarches complémentaires ont été mobilisées dans cette étude. Une série d'entretiens et une observation participante.

Premièrement, une double participation observante (au sens de la distinction proposée par Lièvre et Rix en 2005). Elle fait suite à l'immersion en 2010 pendant une semaine complète (jour et nuit), en tant que bénévole sur un projet d'autopromotion et d'auto-construction de 12 foyers ; cette expérience a permis d'être « affecté par le terrain » (au sens de Favret-Saada, (1990) ; ceci s'est traduit par la recherche d'une posture de participation observante ; cette dernière a débuté en 2011 et se poursuit à l'heure actuelle, au sein d'un autre projet d'habitat participatif initié en 2011 : coTOITnous<sup>9</sup> ; la participation observante se décline par ailleurs également en tant que membre d'une association de promotion de l'habitat participatif en Lorraine : natura4<sup>10</sup>.

Deuxièmement, une série d'entretiens semi-directifs a été réalisée auprès d'acteurs de plusieurs projets d'habitat participatifs : Mascobado (Montpellier), Les Hérissons (Prades le Lez), Les Millepertuis (Prades le Lez) ; Fabréco (Fabrègues). Un guide d'entretien thématique a permis de collecter les données relatives aux différents acteurs concernés sur le territoire, par l'habitat participatif, le type de relations, la fréquence et la période de la vie du projet à laquelle les liens se manifestent, la prise en compte du rôle des usagers de l'habitat, les compétences nécessaires pour réaliser ce type de projet et où ces compétences ont-elles été trouvées. Le tableau suivant présente les types et noms de structures organisationnelles, les fonctions qu'y occupent les personnes, ainsi que la durée de l'entretien.

Les connaissances générées par la participation observante au sein de coTOITnous, ont été d'une part mises en distance par l'analyse de 59 comptes rendus des réunions, et

---

<sup>9</sup> <http://www.cotoitnous.com/>

<sup>10</sup> <http://www.natura4.fr/>

d'autre part étayées par l'analyse de contenu des entretiens ; l'analyse et les résultats ont fait l'objet d'échanges entre membres de l'association natura4, considérée localement comme des experts de la promotion de l'habitat participatif et proches par ailleurs de la coordin'action nationale qui fédère les acteurs associatifs.

**Figure Caractéristiques des répondants**

Type de structure	Nom de l'organisation	Fonction(s)
Projet d'habitat participatif (PHP)	Mascobado	Future habitante d'un habitat participatif (FHHP)
PHP	Les Hérissons	FHHP
PHP	Les Millepertuis	FHHP
Association d'HP	éCOhabitons Fabréco	Fondatrice association & FHHP
AHP	éCOhabitons Fabréco	Co-fondateur association & FHHP
Assistance à Maîtrise d'ouvrage	Toits de choix	Gérant et FHHP
Assistance à Maîtrise d'ouvrage	Toits de choix	Salarié et FHHP
Collectivité territoriale	Ville de Montpellier	Chargée d'opérations (soit 5 ZAC, dont celle des Grisettes, où se trouve le projet « Mascobado 2.0 »)
Aménageur	SERM	Responsable de secteur (dont celui de la ZAC des Grisettes)
Bailleur social	PROMOLOGIS	Directeur d'Agence Montpellier Languedoc Roussillon
Organisme national	ADEME	Ingénieur Energie

## **2.2 L'ORGANISATION EN RÉSEAU FAVORISE LA RÉALISATION DE PROJETS D'HABITATS PARTICIPATIFS**

L'analyse documentaire, des déclarations et des faits, conduisent à souligner l'importance du maillage de compétences des acteurs du territoire pour la réalisation d'un projet d'habitat participatif, comme la comparaison des cas de Mascobado à Montpellier, et de coTOITnous proche de Metz, permet de le constater.

### **Le projet coTOITnous : un maillage fragile**

Si l'initiateur du projet coTOITnous, président par ailleurs de natura4 a participé aux Rencontres nationales de l'habitat participatif initiées par l'association écoquartier Strasbourg, est par ailleurs dirigeant d'une agence d'urbanisme et d'environnement, son réseau relationnel lui offre de nombreuses connaissances et perspectives d'action, mais le projet, après plus de trois ans d'existence peine à se réaliser.

Ce collectif de 7 foyers intergénérationnels, qui s'est regroupé pour la première fois en juillet 2011, a constitué son association en juillet 2012, a trouvé un bâtiment à réhabiliter en juillet 2013 dans une commune d'un million d'habitants proche de Metz ; il a confié une étude de faisabilité à un cabinet d'architecture à l'automne 2013 ; ses membres recueillent les conseils d'experts juridiques, techniques, se forment pour développer des compétences relationnelles, et fréquentent les ateliers thématiques d'Ecoquartier Strasbourg entre l'automne 2013 et le printemps 2014. Mais ce premier lieu envisagé pour le projet dans cette commune, a été abandonné principalement pour deux raisons : la fragilité des liens entre l'équipe municipale et les foyers porteurs du projet d'habitat participatif d'une part et d'autre part, en l'absence d'un partenariat avec un bailleur social, acteur compétent pour assurer l'accès à des locataires ou des locataires en accession à la propriété.

L'absence de soutien au projet par l'équipe municipale s'est manifestée à l'issue des élections municipales du printemps 2014 ; l'équipe municipale antérieure majoritairement réélue n'a pas donné suite au soutien promis au projet, en raison de pressions subies de la part des administrés, que l'arrivée d'un groupe de 7 à 10 foyers dans un ancien village vigneron des coteaux de Moselle pittoresque et à faible taux de renouvellement de la population pouvait inquiéter. L'application du Plan d'occupation des sols de la commune exigeait la réalisation de 30 places de stationnement pour les futurs habitants ; un parking avait été prévu à cet effet à l'extérieur de la commune, à 200 mètres de l'immeuble ; le financement de la voirie et de l'électrification pour se rendre à cette zone de stationnement, initialement prévu par la commune, n'a pas été suivi de faits, et les coûts n'ont pu être pris en charge par les porteurs du projet.

Le deuxième facteur d'arrêt du projet fut tout aussi déterminant : l'absence de bailleur social. La volonté de composer un groupe intergénérationnel d'habitants conduit à voir dans ce groupe quelques foyers de jeunes, mais aussi de personnes plus âgées célibataires aux ressources modestes. L'escalade des coûts que le foncier a connus sur les vingt dernières années prive alors ces ménages de la possibilité de financer l'achat de leur logement par les montages bancaires classiques. Les premières démarches initiées par coTOITnous vers deux bailleurs sociaux ne s'étant pas concrétisées, l'installation du groupe d'habitants sur ce site a été abandonnée au printemps 2014. Aujourd'hui ce collectif d'habitants s'est rapproché de deux bailleurs sociaux pour un éventuel partenariat sur un autre site géographique.

### **Mascobado : une mobilisation d'un réseau d'acteurs concluante**

A l'opposé du cas précédent, Mascobado est un projet qui a obtenu son permis de construire et a bénéficié dans toutes les phases précédentes d'un soutien déterminant de la ville de Montpellier.

Implanté dans la ZAC des Grisettes, labellisée éco-quartier il se compose à l'origine de 2 groupes, qui ont ensuite fusionné. Mascobado 1 : groupe qui voulait surtout construire ensemble ; Mascobado 2, dont le noyau dur se composait d'un groupe qui voulait « vivre ensemble ». 23 logements au total, (dont 4 en locatif social, et 5 accès à la propriété), le reste étant composé de propriétaires. Le groupe recherche la mixité intergénérationnelle. Les habitants qui seront propriétaires ont fait de l'auto-courtage ; le bailleur social est Maître d'ouvrage pour la construction, puis revend en « vente en l'état futur d'achèvement », aux habitants une fois la construction terminée. *In fine*, ce sera une copropriété entre Bailleur social et certains habitants propriétaires. 3000 euros ont été accordés par la Ville pour chaque groupe d'habitat (Mascobado 1 et 2). Les choix ont été faits de faire travailler des acteurs locaux (architecte, et professionnels du bâtiment qui adhèrent à la démarche « bâtiment durable méditerranée »).

Une future habitante témoigne sur la part jouée par les différents acteurs : « On est en contact privilégié avec 2 associations : *Habiter c'est choisir*, liée à notre accompagnateur et une autre : *éCOhabitons*...et aussi avec une autre qui est en cours de création pour l'habitat participatif, au niveau régional (...) on est en train de créer cette association pour permettre ce type d'habitat comme le nôtre et de mutualiser aussi tout un tas de choses. (...) On est en lien avec l'aménageur, la SERM, qui s'occupe des terrains de la Mairie...on est en relation privilégiée avec une personne qui fait que les choses se passent bien en fait. La mairie nous a

donné 3000 euros pour nous aider à financer un accompagnateur, ça nous a permis d'avoir un dossier qui a été retenu en réponse à l'appel à projet de la mairie (...). On est en partenariat avec un bailleur social qui nous permet d'avoir des locataires, des personnes en accession à la propriété et puis des propriétaires directs. (...) La mairie nous a donné 3000 euros pour nous aider à financer un accompagnateur, ça nous a permis d'avoir un dossier qui a été retenu » (Une future habitante). On peut constater ici le rôle joué par les associations pour les membres, comme également celui de la Ville et de l'aménageur. Sans leur contribution le projet peut se révéler bien délicat, comme le cas précédent le révélait.

Les relations entre acteurs locaux sont encore plus présentes dans le discours d'une Chargée d'opérations pour la Ville : « A la base, il y avait deux associations d'habitat participatif qui ont sollicité la ville, et pas encore un groupe d'habitant : éCOhabitons et puis Habiter c'est choisir. Puis il y a eu une envie ascendante de groupe d'habitants qui ont sollicité la ville...ça a assez vite remporté l'adhésion des élus, d'abord par leur adhésion au réseau national des collectivités, qui a été un déclencheur intéressant, au moins pour les techniciens parce que ça permet de recueillir des outils, mais c'est aussi un état d'esprit...et puis après on a mis un groupe d'habitants très dynamiques, avec un assistant à maîtrise d'ouvrage très professionnel et du coup on se rend compte de l'énergie qu'ils ont mise dans ce projet. Côté maîtrise d'ouvrage, la Ville de Montpellier ayant un foncier disponible assez facile à réaliser dans les ZAC, notamment aux Grisettes, donc la ville a travaillé avec son aménageur la SERM (...) Après les habitants se sont associés avec un promoteur social toulousain : Promologis (...) L'autre acteur important c'est aussi l'architecte. » (Chargée d'opérations, notamment celle de la ZAC des Grisettes où se situe Mascobado, Ville de Montpellier). Comme cet extrait permet de le constater les liens entre la Ville et le Réseau national des collectivités apporte aux techniciens non seulement des compétences, mais également elle leur permet de se familiariser avec l'esprit qui anime ces projets ; ses relations avec l'aménageur on le comprend, sont par ailleurs déterminantes de la réalisation du projet, dans la mesure où elles ont permis l'obtention du foncier. Mais la réalisation de ce projet repose également sur la présence d'un promoteur et bailleur social.

Le rôle joué par le promoteur et bailleur social peut s'apprécier par sa contribution à la mixité sociale, mais aussi dans sa capacité à contractualiser en tant que maître d'œuvre : « Ici on a ouvert depuis un mois ; notre agence vient de Toulouse à l'origine ; nous avons été sollicités par l'agglomération, en tant qu'opérateurs, pour réaliser ce projet (opérateur

financier et puis aussi de par nos compétences à être constructeurs de logement social). Mascobado c'est un projet où va se trouver de la mixité sociale : du logement libre, du logement social et de l'accès à la propriété. (...) La SERM en tant qu'aménageur a joué un rôle important, comme par ailleurs l'architecte...au final, comme au début, il y a aussi bien sûr l'habitant. Nous on est l'organisme qui apporte son savoir faire, du fait de nos 20 000 logements dans notre parc ; nous on contractualise avec l'architecte (Architecture urbanisme Environnement), on a signé un contrat de maîtrise d'œuvre classique, comme d'ailleurs avec les autres bureaux d'études » (Directeur de Promologis, Montpellier). On voit bien ici la compétence technique de maîtrise d'œuvre qu'apporte cet organisme en tant que promoteur de la construction, mais également en tant que facilitateur pour la réalisation de la mixité sociale, du fait des différents types de statut d'habitant qu'il permet de rassembler dans l'immeuble.

Il convient enfin de souligner, en plus de la fréquence des relations qu'entretient l'assistant à maîtrise d'ouvrage avec les autres acteurs, la part qu'il accorde aux processus de facilitation relationnelle<sup>11</sup> : « on a des relations régulières avec la ville, qui soutient politiquement, elle est membre du Réseau national des collectivités ; on travaille aussi avec le service urbanisme et environnement, elle vient à certaines réunions ; et puis il y a la SERM qui constitue un relai fort. (...) Au-delà, les liens avec le Réseau national c'est important (...) La CNV ça permet de faciliter ; ça peut dans certains groupes être une autre personne, mais là c'est moi qui coordonne les gens ; en tant qu'animateur du groupe, c'est réellement utile la CNV ». (L'accompagnateur du groupe)

Finalement, ces témoignages confirment la multiplicité d'acteurs locaux mobilisés dans la réalisation d'un projet d'habitat participatif, tel que Mascobado. De manière complémentaire ils permettent d'observer la place que chacun occupe dans l'initiative, la conception, le montage du projet, sa réalisation, l'accès au site et la mise en relation des acteurs. Si chacun joue un rôle à des degrés divers important, l'habitant est le seul qui soit présent du début à la fin et bien même au-delà dans l'usage de ce projet, aussi la place centrale qu'il occupe dans le modèle proposé en première partie, semble pouvoir se justifier.

## CONCLUSION

---

11 Ici CNV signifie Communication non violente

Si plusieurs projets d'habitat participatif se développent en France comme les lignes qui précèdent l'ont souligné, nous les avons considérées comme pouvant contribuer au « bien commun » qui pourrait constituer un enjeu stratégique de territoire. Mais la part encore largement marginale qu'ils occupent dans l'habitat national s'explique du fait de leur caractère novateur et de la complexité de montage de ce type de projet.

Si Strasbourg dans son premier appel à projet peinait à trouver des citoyens intéressés pour répondre, avec 19 projets aujourd'hui elle peut faire figure d'exemplarité sur l'hexagone, le soutien des élus et la mobilisation associative contribuant largement à ce bilan positif (Burgeot, 2014). A l'opposé, certains citoyens se heurtent à nombre d'écueils lorsqu'il s'agit de concrétiser de tels projets, comme le cas coTOITnous a permis de l'observer, alors que d'autres tels que Mascobado à Montpellier bénéficient de la présence sur le territoire local de plusieurs acteurs favorables à ce type de projets. Dès lors, le modèle ébauché dans la première partie de cette communication semblerait pouvoir être validé dans les limites des cas étudiés. D'autres études s'avèrent cependant nécessaires afin d'approfondir le sujet en le confrontant à d'autres contextes, mais également pour élargir, par l'examen des modalités d'animation de ces réseaux d'acteurs locaux de l'habitat participatif sur le territoire.

De nouveaux réseaux émergent aux niveaux des associations comme des collectivités territoriales pour favoriser ce type de projets ; ainsi « sont posées les bases d'une renégociation d'un contrat social fondé sur des modes de coopération active » (D'orazio, 2012). Aussi la construction de compétences territoriales demeure un enjeu fort comme le soulignent Biau et Bacqué (op. cit.) : par des métiers de l'accompagnement des groupes d'habitants, par des formations (nouvelles méthodes de travail coopératives et collaboratives), et plus largement par l'encouragement de la production et de la diffusion de connaissances sur le sujet auprès de décideurs et d'usagers en matière l'habitat.

## **Références**

Biau V. (2012) Les architectes de l'habitat participatif, entre militance et compétence, Métropolitiques, 30 janvier 2012. URL : <http://www.metropolitiques.eu/Les-architectes-de-lhabitat.html>.

Biau V., Bacqué M.H. (2010), Habitats participatifs, des projets négociés, rapport pour le PUCA, Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Carbonnel A., Dussine M.P. (2013), Gouvernance des territoires pour un développement durable : une analyse en termes de jeu et d'identité, in *Management & Avenir*, n° 59, 139-156.

Carbonnel A., Dussine M.P. (2015), Gouvernance de la ville durable : vers un modèle multi-acteurs, in Hamman P., Hajek I. (dirs.), "La ville durable : entre déclin et réinventions. Une comparaison nord/sud", Presses Universitaires de Rennes, coll. "Espace et territoires.

Devaux C. (2011), Accompagner les projets d'habitat coopératif et participatif, Union sociale pour l'habitat.

D'Orazio A. (2012) « La nébuleuse de l'habitat participatif. Radiographie d'une mobilisation », *Métro politiques*, URL : <http://www.metropolitiques.eu/La-nebuleuse-de-l-habitat.html>

Ecoquartier Strasbourg (2010), Guide de l'autopromotion, Editions Ecoquartier Strasbourg.

Euvrard A.L. (2011),(coord.), Le livre blanc pour l'habitat participatif, Editions Ecoquartier Strasbourg.

Faburel G., Tribout S. (2011), Les quartiers durables sont-ils durables ? De la technique écologique aux modes de vie, *Cosmopolitiques*, n°19, 20 pages en ligne.

Favret-Saada J. (1990), Etre affecté, in *Gradhiva*, 8, 3-10.

Flahault F. (2008), Les biens communs vécus, une finalité non utilitaire, *Développement durable et territoires* [En ligne], Dossier 10 | 2008, mis en ligne le 07 mars 2008, consulté le 16 mars 2013. URL : <http://developpementdurable.revues.org/5173> ; DOI : 10.4000/developpementdurable.5173

Guidat C. (2012), (dir.), Concevoir des espaces urbains en intégrant l'expertise d'usage, Rapport pour le programme Concertation Décision Environnement du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'environnement, téléchargeable sur <http://www.concertation-environnement.fr/index.php/cde2-2008-2012>.

Hauch V. (1995), « Management de la coopération : apprentissage et changement », in *Management*, 17, 99-120.

Landier H. (1987), L'entreprise polycellulaire : pour penser l'entreprise de demain, *Entreprise moderne* d'édition.

Leaffé Christian D. (2006), Vivre autrement, écovillages, communautés et cohabitats, Editions Ecosociété.

- Lietaert M. (2010), Cohousing's relevance to degrowth theories, in *Journal of Cleaner Production*, 576-580.
- Lièvre P., Rix G. (2005), Le management des expéditions polaires in *Revue Française de Comptabilité*, 383, 2-8.
- Pecqueur B., Peyrache-Gadeau V. (2010), « Fondements interdisciplinaires et systémiques de l'approche territoriale » in *Revue d'Economie Régionale & Urbaine*, 4, 613-624.
- Pichault F. (2002), « La question de l'alignement stratégique dans le cadre des nouvelles formes organisationnelles », *Revue de Gestion des Ressources Humaines*, n°46, octobre novembre-décembre, pp. 59-75.
- Picq T., Defélix C. (2011), La gestion des compétences est-elle soluble dans la collaboration entre plusieurs organisations ? in *Actes du congrès de l'AGRH*, téléchargeable sur <http://www.reims-ms.fr/agrh/docs/actes-agrh/pdf-des-actes/2011defelix-picq.pdf>.
- Rainelli M., Gaffard J.L., Asquin A. Les nouvelles formes organisationnelles, Chapitre 8, *Economica*, Paris, pp.141-179.
- Rorive B. (2005), L'entreprise réseau revisitée : une tentative d'ordonnement des nouvelles formes d'organisation, in *Annales des Mines, Gérer & Comprendre*, 63-75.