



HAL
open science

Rapport d'activités Année 2 du programme E 2 =HP 2 Nouvelle économie pour l'écologie (E 2) : l'habitat participatif, partagé (HP 2) Economie de l'habitat participatif, partagé : marchés et financements pour un développement social, solidaire et écologique de la cité

Nicole Roux, Pierre Servain, Emilie Cariou, Soudé Noa

► To cite this version:

Nicole Roux, Pierre Servain, Emilie Cariou, Soudé Noa. Rapport d'activités Année 2 du programme E 2 =HP 2 Nouvelle économie pour l'écologie (E 2) : l'habitat participatif, partagé (HP 2) Economie de l'habitat participatif, partagé : marchés et financements pour un développement social, solidaire et écologique de la cité. [Rapport de recherche] Université de Bretagne occidentale - Brest. 2015. hal-02314728

HAL Id: hal-02314728

<https://hal.science/hal-02314728>

Submitted on 29 Jun 2021

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.

Auteurs du rapport : Nicole Roux , Pierre Servain, Emilie Cariou et Soudé Noa

Rapport d'activités du programme E²=HP² - Année 2

Nouvelle économie pour l'écologie (E²) : l'habitat participatif, partagé (HP²)

Titre long :

Economie de l'habitat participatif, partagé : marchés et financements pour un développement social, solidaire et écologique de la cité

Coordination et animation du programme :

LABERS Atelier de recherche sociologique - EA 3149 – Université de Bretagne occidentale
ADESS pays de Brest –pôle de développement de l'Economie Sociale et Solidaire du Pays de Brest

En introduction de ce rapport bilan de la deuxième année, rappelons que cette recherche se focalise sur les dimensions économiques et financières des projets d'habitat partagé/participatif en prenant en compte l'intégration du logement conventionné et les coûts des nouvelles normes environnementales et écologiques.

Sous des formes variées (atelier de co-production de savoirs, café-citoyen, ciné-débat, focus groupe, workshop...) l'objectif était de développer des échanges sur l'ensemble de la région Bretagne pour produire des analyses impliquant différents acteurs sociaux : universitaires, habitants, constructeurs, banquiers, assureurs, promoteurs, bailleurs sociaux, associations, élus, afin d'identifier les difficultés qui se révèlent dès le début du montage des projets et inventorier des solutions qui permettent de les surmonter tout au long du parcours qui conduit à la réalisation effective de ces nouvelles formes d'habitat.

Il s'agit de rendre compte dans le présent document des actions engagées au cours de cette seconde année et d'en faire un premier bilan succinct. Tout d'abord sur le plan méthodologique, nous reprendrons les étapes du déroulement de l'activité dont nous ferons une analyse critique.

La poursuite des ateliers de cette deuxième année a permis d'élargir le réseau des partenaires tout en maintenant une certaine fidélité de ceux mobilisés l'année précédente. Les événements publics, bien que restant sur des effectifs en deçà de ce que nous espérions, ont permis de mesurer un intérêt pour la thématique sur l'ensemble du territoire breton. En ce qui concerne le contenu des activités, nous renvoyons aux livrables mis à disposition des participants et du public et joints en annexe du présent rapport. Et enfin en terme de valorisation dans le milieu associatif et scientifique de cette recherche, nous ferons état des diverses interventions des partenaires du programme ainsi que des poursuites envisagées.

BILAN MÉTHODOLOGIQUE DES ACTIONS RÉALISÉES

Les actions réalisées consistent en trois rencontres sous forme d'ateliers réunissant professionnels, société civile (habitants et associations), élus et universitaires, suivies de 3 rencontres publiques dans 3 villes différentes de la région Bretagne (Rennes, Vannes, Landerneau).

Méthodologie des ateliers :

Les étapes pour la mise en œuvre et la restitution des ateliers se déclinent en 4 phases :

Phase 1 : Chaque rencontre a fait l'objet de plusieurs réunions de préparation entre les partenaires du programme (LABERS, ADESS) en amont des actions pour permettre aux intervenants sollicités d'avoir un contenu de présentation de deux pages, avant l'échange, précisant le cadre de leur intervention, la liste des participants et une bibliographie préparatoire.

Phase 2 : Lors du déroulement de la journée nous avons systématiquement fait un enregistrement audio pour effectuer ensuite un compte-rendu au plus près des propos tenus par l'ensemble des participants soit entre 20 et 30 pages de retranscription pour chaque séance.

Phase 3 : A l'issue de chaque rencontre nous avons mis en forme un compte-rendu exhaustif, puis un compte-rendu synthétique que nous avons transmis aux participants pour validation avant une diffusion publique.

Phase 4 : Après la validation des participants, les documents sont diffusés à l'ensemble des personnes sollicitées, des partenaires et mis en accès sur un site collaboratif public :

http://wiki.eco-sol-brest.net/index.php?title=Programme_de_recherche_E2-HP2

Analyse de la méthode

Phase 1 : L'objectif de produire systématiquement un document en amont permet à l'équipe des partenaires du programme de rassembler un corpus de ressources textes (ouvrages, articles...), films, audio, sites internet sur la thématique et d'effectuer une sélection dont les références sont mises à disposition des participants ainsi qu'à tout le public puisqu'elles sont rappelées dans les synthèses complètes diffusées sur le site internet. Les références sélectionnées font l'objet d'une présentation synthétique, commentée et analysée en introduction des séances.

Phase 2 : Le travail de retranscription des séances bien qu'évaluer comme chronophage lors de la première année a été poursuivi car il permet d'avoir un document source exhaustif et fiable pour effectuer les synthèses. Ces dernières font l'objet d'une validation conjointe des partenaires mobilisés pour chaque séance. Nous n'avons jamais eu de retour de demande de modification de leur part, plutôt des remerciements sur la qualité et la précision du travail effectué.

Phase 3 : L'effort de synthèses systématiques permet de mettre en évidence les points saillants dans un document accessible au plus grand nombre en deux versions, l'une courte (2 pages pour chaque séance) et la seconde longue (entre 15 et 20 pages).

Lors des rencontres successives, la diffusion des synthèses courtes a été systématique à l'ensemble des participants sous forme papier, permettant à chacun de garder des traces de l'ensemble du travail réalisé et d'en mesurer la continuité.

Phase 4 : La mise à disposition de l'ensemble des ressources sur internet permet à celles et ceux qui le souhaitent d'avoir accès aux outils permettant d'approfondir et d'étayer par eux-mêmes leur réflexion sur les thématiques proposées par le programme.

Phase 5 : La valorisation du programme s'est poursuivie, lors de rencontres publiques à l'échelle nationale, dans le réseau des universitaires et des acteurs de l'habitat, et par des

publications grand public et scientifiques qui vont se poursuivre au cours de l'année 2016 sous diverses formes développées en fin de rapport dans la partie sur les perspectives.

Il convient de souligner ici le travail indispensable de la personne sous contrat comme ingénieur d'étude et l'engagement des partenaires (LABERS et ADESS). Chacun s'est spécialisé dans l'accès aux ressources dont il est familier (l'un mobilisant sa recherche dans le registre des productions faites par les professionnels et les acteurs de la société civile, l'autre dans les bases de données de revues scientifiques). L'ingénieur d'étude accompagnait les deux registres d'investigations et a proposé une synthèse analytique des documents sélectionnés co-élaborée avec les partenaires. Il a également effectué les retranscriptions et rédigé les documents de synthèse qui ont fait l'objet d'un échange et d'une validation par les deux partenaires.

Le travail collaboratif des partenaires à travers la multiplication des échanges en amont et en aval de chaque action ont été des moments précieux de la production intellectuelle partagée de ce programme : 22 rencontres en présenciel entre juillet 2014 et juin 2015 et de nombreux échanges intermédiaires par la plate-forme collaborative.

Comité de suivi

Une première rencontre du comité de suivi, le 7 novembre 2014, a permis aux partenaires d'avoir un retour critique extérieur sur les travaux effectués lors de la première année. Les participants, 4 universitaires et 1 professionnel se sont vus remettre le rapport de la première année avant cette séance de travail (trois heures). L'ordre du jour consistait à faire une analyse critique de l'année 1 et à dessiner les perspectives pour la restitution finale auprès du grand public. Une prochaine réunion est programmée à l'issue de l'année 2 sur la base également du présent rapport pour discuter le prolongement du programme à l'automne 2015 dans le cadre du mois de l'Economie sociale et solidaire et la mise en place d'un comité scientifique pour un projet d'université d'été en septembre 2016, selon le calendrier du LABERS.

BILAN SUR LA PARTICIPATION

Plus d'une centaine de personnes ont pu participer directement à ces actions. Pour un ou deux habitants représentant un groupe, nous pouvons penser que l'ensemble du groupe a eu accès à nos travaux. Douze groupes d'habitants ont participé aux ateliers (dont 10 de la région Bretagne). De la même façon pour un ou deux représentants d'associations, l'ensemble des membres des associations ont dû être informés (pour cette deuxième années 5 associations ou réseaux d'associations ont été mobilisés (en complément des 7 de l'année 1) trois ancrées au niveau régional (6 lors de la première année) et deux au niveau national.

Ajoutons que les personnes contactées pour participer au programme et figurant dans les premiers documents de présentation des ateliers, avec la mention « sous-réserve de confirmation », et qui n'ont pas toujours pu se libérer sont également des relais d'informations auprès desquels nous veillons à diffuser nos travaux (soit une dizaine de relais universitaires et associatifs sur l'ensemble des deux années).

Les ateliers

L'objectif était de réunir pour chaque thématique un ensemble d'acteurs aux statuts différents (professionnels, habitants, associatifs, élus et universitaires) afin qu'à partir de la confrontation de leurs points de vue nous puissions faire progresser la problématique sur les thématiques proposées.

Nous avons veillé à limiter le nombre de personnes présentes pour que l'échange puisse être équilibré (une quinzaine de personnes).

Nous avons souhaité que cela se déroule sur un temps assez long (3 heures) pour aller au-delà du simple exposé de points de vue et permettre l'instauration d'un débat contradictoire et constructif.

Le tableau de synthèse suivant donne à voir la répartition selon les statuts des participants aux trois ateliers de cette seconde année. Notons que parmi les 4 organisateurs, il est possible d'en affecter la moitié à la catégorie « associatif » et l'autre moitié à « universitaire », et soulignons aussi que parmi les autres participants, certains pouvaient avoir plusieurs statuts (habitant & associatif, habitant & professionnel, associatif & professionnel), ils ont été affectés à la « catégorie » pour laquelle ils avaient été sollicités pour ces rencontres.

Le tableau révèle une répartition différente des catégories de personnes présentes aux échanges selon les séances qui s'explique par les thématiques mais qui reflète un équilibre global. Pour cette deuxième année du programme, nous avons une plus grande représentation des habitants et groupes d'habitants sachant que ce type d'initiatives a certainement progressé dans la région (il nous a fallu parfois refuser des demandes d'inscription pour maintenir un groupe de travail opérationnel). La demande a été forte en particulier dans le bassin Rennais où de nombreux projets ont émergé ce qui correspond peut-être à une nouvelle demande en matière d'offre d'habitat. Nous avons aussi réussi à mobiliser des groupes à différents niveaux d'avancement (anciens, récemment réalisés et en projet). Nous avons également pu mobiliser plus de représentants des collectivités, sans doute sensibilité par la loi ALUR instituant dans son article 47 l'habitat participatif. Peu d'universitaires ont participé directement à nos actions, mais leurs travaux ont été largement mobilisés dans nos bibliographies et comptes-rendus de lecture introduisant les ateliers.

Le choix des thématiques ont suscité également plus ou moins d'engouement de la part des habitants. Celle de l'auto-construction par exemple ne semble concerner qu'une partie des projets : en particulier les groupes en capacité de mobiliser du temps et de la force de travail en interne. Il peut y avoir ponctuellement des chantiers participatifs d'auto-construction, mais

un projet qui intègre une part non négligeable d'auto-construction se compose plutôt de jeunes ménages dont les membres ont l'énergie, et la capacité de se mobiliser, pour acquérir par exemple, de nouvelles compétences lorsqu'ils sont accompagnés par des professionnels. Mais dans les faits, des compétences en matière de construction existent souvent déjà dans le groupe pour pouvoir le prendre en compte dès le commencement du projet lui-même.

Catégories de participants aux travaux année 2

Dates	17/10/14	27/02/15	10/04/15
Lieux	Rennes	Vannes	Landerneau
thème atelier	Co-financement	Espaces communs	Auto-construction
Professionnels	1	3	1
Elus - collectivités	1	3	2
habitants	11	6	4
associatifs	3	3	2
universitaires	1	1	-
organismes	4	4	4
Total	21	20	13
Evénement	Conférence-débat	Table-ronde	Rencontre
Public	25	42	31

Les événements publics

Chaque rencontre a fait l'objet à la fin de la journée d'un événement public différent :

- Présentation par Camille Devaux, *L'habitat participatif, de l'initiative habitante à l'intégration dans la politique publique*, suivi d'un débat avec la salle. Suite à son travail de thèse il s'agissait pour l'intervenante de sa première sollicitation publique. Cela a attiré plusieurs groupes en projets d'habitat participatif, venant du bassin rennais et même de Tours. La version audio de conférence a été mise en ligne sur notre site internet. Depuis l'intervenante a publié ses travaux aux Presses Universitaires de Rennes.
- Table-ronde avec des groupes du Mouvement de l'Habitat Groupé Autogéré des années 70-80 (Rennes, St-Nazaire, Vanves, Châtenay-Malabry) sur le thème *La vie et la gestion des espaces communs dans les habitats groupés autogérés et participatifs à travers le temps*. Les témoignages ont accompagné une des premières restitutions publiques d'une enquête menée en 2014 par l'association Eco-habitat groupé (ex-MHGA) avec la collaboration d'universitaires spécialisés dans les habitats innovants et solidaires. Ce fut l'occasion de mettre en rapport les expériences passées avec les

projets contemporains. Ce type d'échanges entre générations d'habitants est rarement mis en œuvre y compris dans les rencontres nationales et régionales.

- Rencontre avec des Castors du pays de Landerneau. Autour des questions de l'auto-construction se fut l'occasion de comparer des expériences vécues dans des contextes historiques différents prenant en compte des questions sociales et de solidarité.

Ces deux dernières rencontres ont été l'occasion de mises en perspective historiques riches pour penser les initiatives au présent de l'habitat groupé et participatif. Les contextes ont changé mais ces initiatives différentes d'un mode d'habitat traditionnel, réactualisées aujourd'hui, donnent à lire l'envie pour une frange de la population d'habiter autrement en s'ouvrant sur des rencontres et des solidarités de proximité de résidence, de quartier, d'ilôts.

BILAN SUR LE CONTENU

A l'issue de chaque rencontre, le travail de synthèse a été l'occasion pour les partenaires de mener une auto-évaluation essayant de mesurer en quoi chaque rencontre a pu être l'occasion de mettre en perspective l'habitat participatif dans des problématiques spécifiques liées aux dimensions économiques et écologiques.

Le contenu étant détaillé à des degrés divers dans les documents joints (synthèse longue, synthèse courte), ici les éléments les plus saillants sont repris en quelques lignes pour souligner ce que les ateliers ont permis de faire émerger.

Atelier 4 - Financement des habitats participatifs

Cette question est traitée ici sous trois angles :

- L'argent n'est pas tout. L'autonomie financière, passe par la mobilisation de ressources complémentaires internes aux groupes qui relèvent de capitaux sociaux et culturels et se traduisent à travers le terme de compétences : de réels savoir-faire, la possibilité de mobiliser du temps et une force de travail.
- La mobilisation d'argent public. L'économie croise le politique et il faudra alors dépasser et neutraliser le clivage stérile opposant intérêt privé et intérêt général. L'action se révélera possible sur les bases d'un accord autour de l'utilité sociale des projets où les groupes d'habitants et les pouvoirs publics trouvent un intérêt commun à s'engager.
- De l'argent nécessaire pour des situations atypiques, création d'outils financiers pour débloquer des situations liées à la spécificité de l'habitat participatif (assurer la trésorerie d'un logement temporairement vacant, financer les locaux communs...).

Atelier 5 - Financement des espaces communs dans les habitats participatifs

Cet espace est spécifique de l'habitat participatif, beaucoup de questions dans les projets gravitent autour de lui. Trois dimensions ont été particulièrement traitées lors de l'atelier :

- évaluer une surface nécessaire au groupe qui ne déstabilise pas le budget de chacun : le coût se répartit soit en parts égales, au prorata des m² des parties privatives ou prorata de l'usage ou des revenus. Un intervalle entre 10 et 15% semble se dessiner. Plus le nombre de ménages est important moins le coût est élevé pour chacun.
- mobiliser des financements complémentaires aux ressources propres du groupe : auto-construction, financement solidaire, subventions privées (fondations) ou publiques.
- inventer une architecture permettant de réaffecter les espaces et leurs usages au fil du temps, plus modulaire y compris entre logements. Nous découvrirons le projet « d'habitat métamorphique » où des pièces en plus peuvent être affectées à différents logements selon les besoins.

Atelier 6 - Coûts et économies de l'auto-construction dans l'habitat participatif

Les discussions de l'atelier se focalisent autour de deux aspects fortement imbriqués.

D'une part, à propos des économies que cela peut permettre sur des budgets serrés. Tout le monde s'accorde pour souligner une illusion : croire que le projet sera plus faisable, réalisable à cette condition.

D'autre part, les participants soulignent l'intérêt de la démarche de l'auto-construction pour des raisons diverses et combinées à la fois économique (par rapport au coût), social (par rapport aux liens qui se forment) et culturel (par rapport aux connaissances qui circulent), mais à condition de ne pas laisser de place à l'improvisation ou à l'amateurisme. La démarche nécessite un certain professionnalisme. Les groupes d'habitants peuvent avoir en interne certaines ressources mobilisables, mais d'une manière générale il est possible de trouver des formes d'accompagnement parmi les professionnels du bâtiment, des architectes aux artisans, qui permettent de mobiliser les ressources nécessaires selon les besoins du groupe. Et les résultats de cette démarche vont bien au-delà d'une simple réduction des coûts, participant à l'appropriation collective, partagé de son futur habitat.

VALORISATION

Site internet

Le partenaire ADESS a mis à disposition des participants et du public tous les « livrables » des travaux effectués en cours de programme via un outil dont il dispose.

La mise en page du site est minimaliste, des pistes sont à l'étude pour une communication offrant plus de lisibilité et d'attractivité : publication d'un livret papier, mise en ligne des travaux sur le site du partenaire Habitat participatif Ouest,

<http://www.habitatparticipatif.net/association/habitat-participatif-ouest-hpo/>

Conférences publiques

Les partenaires ont été sollicités à diverses reprises pour leur « expertise » sur la question de l'habitat participatif et ont pu faire référence aux travaux en cours financés par la région Bretagne.

- Pierre Servain, Edith Gaillard, « Habitats et environnements intégrant le vieillissement : des expériences au féminin », cours publics « Le vieillissement au féminin », organisés par l'Université de Brest, 4 novembre 2014, Brest

- Nicole Roux, intervention publique dans le programme des bibliothèques municipales de Brest « Habiter autrement », 7 avril 2015, Médiathèque de Bellevue, Brest

- Emilie Cariou,

- conférence "Habitat et Vieillissement" lors de l'Assemblée Générale de la Mutualité Française Côtes d'Armor (23 juin 2015 – Hillion).

- Intervention publique sur le renouveau de l'habitat participatif en France lors de la Rencontre de l'observatoire de l'habitat, organisé par l'agence d'urbanisme de St Etienne, Epures, 1er décembre 2014.

http://www.epures.com/images/pdf/habitat-logement/04-03-rencontres_habitat2014.pdf

- Intervention lors d'un colloque : « L'habitat participatif, une autre forme d'habitat pour les personnes âgées ? », 10 octobre 2014, Brest.

- Organisation, co-animation et participation à un atelier lors des Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif à Marseille sur le recherche universitaire dans l'habitat participatif : « Quoi de neuf chercheurs ? ». Présentation du programme E²=HP² avec Pierre Servain, du 9 au 11 juillet 2015.

Articles et communications scientifiques

Nicole Roux, 2015, « Une autre façon de vivre ensemble : de la coopérative d'habitants à l'habitat participatif », *Espace publique, Nantes/Saint Nazaire*, n°51, mai-juin, 2015, pp.151-156.

Emilie Cariou, (à paraître), « L'habitat participatif, une autre forme d'habitat pour les personnes âgées ? », actes du colloque *Logement et Vulnérabilité*, du 10 octobre 2014, collection « *Colloques & essais* » de la Fondation Varenne.

Pierre Servain, 2016, « L'appropriation privative du collectif et du commun : théories, histoire et politiques », proposition de communication au colloque organisé par le PHARE (Université Paris 1 et CNRS), CMH (CNRS-EHESS-ENS), Sophiapol (Université Paris Ouest Nanterre La Défense), 21-22 janvier 2016, Paris

Insertion du programme en réseau

- 10 juillet 2014, Paris, « 2014-2020, quelles coopérations acteurs de l'habitat, chercheurs ? », réseau des acteurs de l'habitat

Programme E²=HP² inventorié dans le *Panorama de recherche en cours dans le domaine de l'habitat et du logement*, page 45

http://www.acteursdelhabitat.com/IMG/pdf/panorama_bd.pdf

Atelier à la Fondation de France : « de l'habitat groupé à l'habitat participatif et solidaire » (10 juillet 2014 – Paris)

- Partenaire associé (2014- 2015) à l'étude sur l'offre d'habitat alternatif au logement ordinaire et au logement en institution pour personnes handicapées et pour personnes âgées pour le Ministère des affaires sociales et de la santé avec L'Epok, Philippe Yven et Florence Le Nulzec, entrepreneurs au sein de la coopérative d'activités et d'entrepreneurs (CAE) Oxalis

PERSPECTIVES

Ce programme s'est inséré dans une dynamique de recherche nationale et internationale, mais aussi dans une dynamique sociale au sein de la société civile. Il ne s'achève pas avec la fin du financement de ces deux années et se poursuit sous des formes multiples visant à promouvoir ces alternatives d'habitat.

Site internet HPO, en cours de réalisation – insérer notre contribution dans un site de diffusion accessible au plus grand nombre et dédié à l'habitat participatif.

Livret, réflexion sur un support papier laissant une trace dans les bibliothèques par exemple, car il s'agit d'une autre façon d'accéder à l'information.

Le mois d'ESS – novembre 2016

Nous sommes sollicités pour diverses interventions, par exemple dans le cadre du mois de l'économie sociale et solidaire, que ce soit dans le cadre d'actions académique et du réseau associatif de la société civile.

- Nicole Roux, Pierre Servain, Emilie Cariou, dans le cadre du séminaires des doctorants du LABERS, dédié à l'innovation sociale, journée d'étude sur le thème : L'innovation sociale, un processus porteur de nouvelles solidarités territoriales ?, 10 novembre 2016, Brest

- Nicole Roux, Pierre Servain, Emilie Cariou, "Financements et questions économiques de l'habitat participatif. Retour du programme E²=HP²", 18 novembre 2016, 18H Beaj Kafé, Brest, dans le cadre du mois de l'ESS

Autre programme de recherche associée, en cours d'élaboration

Nous avons été sollicité par Michele Dominici, Titulaire de la [Chaire « Habitat Intelligent et Innovation »](#), Fondation Rennes 1, IRISA, Campus de Beaulieu, Rennes, pour répondre conjointement à l'appel à projet « Architecture de la transformation » lancé par la caisse des Dépôts et l'Union Sociale pour l'Habitat, accélérer l'innovation pour expérimenter de nouvelles visions de l'architecture du logement social.

Université d'été

septembre 2016

Les dossiers de demandes de financement sont en cours d'élaboration pour se faire un comité d'organisation et un comité scientifique sont d'ors et déjà constitués sous réserve de disponibilité et d'obtention des financement.

Comité d'organisation de l'UBO :

CARIOU Emilie, doctorante en droit, CRDP

REBOURG Muriel, professeur en droit, CRDP

GAILLARD Edith, maître de conférences en sociologie, EA LABERS

HAVARD-DUCLOS Bénédicte, maître de conférences en sociologie, EA LABERS

LE BORGNE-UGUEN Françoise, professeur en sociologie, EA LABERS

ROUX Nicole, maître de conférences en sociologie, EA LABERS

SERVAIN Pierre, doctorant en sociologie, EA LABERS

Comité scientifique national / international ou intervenants possibles :

BRESSON Sabrina, maître de conférences

CHARME Eric, Dr recherche ENTP, Lyon

DENEFLÉ Sylvette

DEVEAU Camille

DOMINICI Michele, titulaire d'un doctorat de l'université de Rennes 1

HIEZ David. Professeur de Droit, directeur des études du Bachelor académique en droit à l'Université du Luxembourg
LABIT Anne
MANSON Corinne
MAURY Yann, ENTP
RENARD Vincent
SOUAMI Taoufik, maître de conférences à l'Institut français d'urbanisme
TUMMERS Lidewid,

Professionnels

POULICHOT Thierry (avocat)
LOURRIER Vincent (DR FNCoop)
LINKENHELD Audrey (députée du nord – Loi ALUR à l'assemblée)
TINEVEZ Elisabeth, APF, directrice, SAVS-Habitat regroupé
LANOE Samuel, L'epok, coopérative d'écologie populaire

Habitants

Groupe La Cathiche des Villes - hô Brest
Groupe Ecocum - Lophéret
Groupe Ekoumène - Brest

Formation

La formation académique est un des résultats secondaires de ce programme : accompagnement de deux thèses en cours, ou à l'inverse, accompagnement et suivi du programme par deux doctorants l'une en droit et l'autre en sociologie (Emilie Cariou et Pierre Servain).

Les partenaires, ADESS et LABERS, ont régulièrement fait l'objet de sollicitation et accueilli des étudiants de geo-archi, ou de MASTER lors de rendez-vous particuliers ou lors de nos ateliers.

ANNEXES

Annexes 1 - Présentation des ateliers 4,5, et 6

Annexes 2 - Synthèses des ateliers 4, 5 et 6

Annexes 3 - Comptes-rendus complets des ateliers 4, 5 et 6

Annexes 4 – Table-ronde action 5

Annexe 1- Documents de présentation des trois ateliers de l'année 2

Atelier 4



E²=HP²

Contact: ADESS Pays de Brest
02 98 42 42 76
contact@adesspaysdebrest.infini.fr

ATELIER DE TRAVAIL
« HABITATS PARTICIPATIFS : QUELS FINANCEMENTS ? »

17 OCTOBRE 2014 - 14H À 17H

AUBERGE DE JEUNESSE
10-12 CANAL SAINT-MARTIN
RENNES

CONSTRUISSONS ENSEMBLE L'ÉCONOMIE POUR L'HABITAT PARTAGÉ ÉCOLOGIQUE

adess UBO LABERS AVEC LE SOUTIEN: Région BRETAGNE

$$E^2=HP^2$$

Nouvelle Économie pour l'Écologie : l'Habitat Participatif Partagé

Programme mené par

l'Association de Développement de l'Économie Sociale et Solidaire (ADESS) et
le LABERS, laboratoire de sociologie de l'Université Bretagne Occidentale, de Brest,

financé par la Région Bretagne

Atelier et rencontre publique n°4

Financements des habitats participatifs

17 octobre 2014, Rennes

Auberge de Jeunesse de Rennes

10-12, canal Saint Martin - 02 99 33 22 33

<http://www.hifrance.org/auberge-de-jeunesse/rennes.html?page=article>

Atelier de travail, 14h-17h

Habitats participatifs : quels financements ?

Conférence et débat public, 18h-20h

Conférence avec Camille Devaux, auteure de la thèse
« L'habitat participatif : de l'émergence d'une initiative habitante à son intégration dans
l'action publique ».

Suivi d'un débat sur la question des financements publics et privés des projets d'habitat
participatif

Le programme E²=HP²

Dans un contexte de recherche de logements plus abordables et innovants, la politique publique se penche de plus en plus sur le soutien des projets d'habitat participatif. La loi ALUR (Loi pour un Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové) accompagne un développement et une coordination accrue de ces projets. Plusieurs études font état des problématiques propres à ces démarches. Parmi celles-ci, la dimension économique est toujours citée, mais mérite encore un véritable travail de prospection.

Le programme E²=HP² vise à mieux cerner les problématiques économiques de l'habitat participatif, en mêlant le point de vue des universitaires, des habitants porteurs de projets, des acteurs associatifs, des professionnels de la gestion publique, et des branches professionnelles impliquées dans l'économie de l'habitat (banquiers, assurances, promoteurs, bailleurs, etc.)

Ce programme, en cours de réalisation, s'articule autour de six événements sur différents territoires bretons, qui débutent par un temps d'atelier de travail entre acteurs investis, puis se poursuivent par une rencontre ouverte au public. Chaque événement aborde un thème spécifique : le montage financier, l'éco-construction, le prix du foncier et la spéculation, le co-financement privé/public, le prix de la construction, le financement des espaces communs.

Atelier 4 : Habitats participatifs : quels financements ?

De nombreux groupes en projets d'habitat participatif sollicitent des tiers (pouvoirs publics, collectivités, mécénat, cofinancements solidaires, appels à dons...) pour compléter le financement de leur projet. Quelles sont les réponses reçues ? Qu'est-ce qui justifie ces demandes, et ces réponses ? Au nom de quoi, comment, et à quelles conditions ces financeurs s'engagent-ils ? Et comment engagent-ils les groupes financés ?

Une orientation à ces questions se retrouve dans le fait que cette sollicitation peut paraître éloignée des règles habituelles de financements du logement, selon lesquelles les privés se limiteraient à s'auto-financer, et les pouvoirs publics à financer le logement social. Or, le propre de l'habitat participatif est précisément de ne pas se limiter au strict cadre du privé, sans pour autant relever pleinement du public ni du social. L'habitat participatif fait ainsi apparaître, à l'unité de l'échelle territoriale la plus petite (le logement), tout l'intérêt et toute la complexité d'une combinaison de l'intérêt public et d'une somme d'intérêts privés collectivisés autour d'un projet commun. La question du financement, de sa répartition entre les partenaires, ainsi que celle de la prise de risque de chacun et de leur intérêt à la fois respectif et commun invite à repenser très largement ce qui fait la cohésion sociale de nos sociétés où il n'y aurait pas le tout-privé, ni le tout-État. La question de la garantie et de la

responsabilité se pose sans doute différemment dans le cadre de financements par des tiers privés : il s'agirait alors davantage d'une question de confiance, de convictions personnelles partagées, de sentiments d'appartenances et d'engagements communs.

Déroulé de l'atelier (14h-17h)

- Accueil
- Présentation de l'atelier et synthèse de ce qui l'on peut lire à propos des thématiques discutées, par les organisateurs
- Temps de parole des intervenants d'environ 15 minutes par personne, ponctué par un temps d'échanges entre tous les participants.

Déroulé de la soirée (18h-20h)

Conférence avec Camille Devaux, présentation de sa thèse « *L'habitat participatif : de l'émergence d'une initiative habitante à son intégration dans l'action publique* », suivi d'un débat autour de la question des financements des projets d'habitat participatif

Personnes invitées (sous réserve de confirmation)

Le débat est coordonné par Émilie Cariou de l'ADESS (Association de Développement de l'Économie Sociale et solidaire, Brest), Nicole Roux et Pierre Servain, du LABERS (laboratoire de sociologie de l'Université Bretagne Occidentale, Brest).

- Cofinançons notre habitat (association de soutien au cofinancement des habitats participatifs)
- Ékoumène (projet d'habitat groupé, Brest, Finistère)
- Les Voisins volontaires (projet d'habitat participatif, Saint Nolff, Morbihan)
- Les Petits moulins (habitat participatif à Rezé, Loire-Atlantique)
- An Ti nevez (projet d'habitat participatif à Guérande, Loire-Atlantique)
- Conseil Général des Côtes d'Armor
- Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif
- Camille Devaux (auteure d'une thèse sur l'habitat participatif)
- Les pieds Verts (projet d'habitat participatif à Erdeven, Morbihan)
- La Cie Rit (projet d'habitat participatif à St Germain sur Ille, Ille et Vilaine)
- Les amis de Max (projet d'habitat participatif à Rennes, Ille et Vilaine)

Bibliographie

- Devaux Camille : « *L'habitat participatif : de l'émergence d'une initiative habitante à son intégration dans l'action publique* », thèse pour l'obtention du doctorat en urbanisme, aménagement et politiques urbaines, Institut Urbanisme de Paris, 2013

- Gaïti Brigitte, Jobert Arthur et Valluy Jérôme : « Définir l'intérêt général », *Politix*, n°42, 1998 http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/issue/polix_0295-2319_1998_num_11_42
- Mayol Séverine : « Xavier Engels, Matthieu Hély, Aurélie Peyrin, Hélène Trouvé. De l'intérêt général à l'utilité sociale. La reconfiguration de l'action publique entre Etat, associations et participation citoyenne ». *Lectures*, 1 juin 2007. <http://lectures.revues.org/416>.
- Le blog du Pro Bono, 28 septembre 2012 (article en ligne) : « L'utilité sociale, sœur de l'intérêt général », Émilie Vuillequez, <http://www.pro-bono.fr/2012/09/lutilite-sociale-soeur-de-linteret-general/>

Bibliographie complémentaire

- Conseil d'État : « Réflexions sur l'intérêt général », Rapport public, 1999 <http://www.conseil-etat.fr/fr/rapports-et-etudes/linteret-general-une-notion-centrale-de-la.html>
- Engels Xavier, Hély Matthieu, Peyrin Aurélie, Trouvé Hélène : *De l'intérêt général à l'utilité sociale. La reconfiguration de l'action publique entre État, associations et participation citoyenne*, L'Harmattan, « Logiques sociales », 2006, 280p
- Euillet Alexandra : « L'utilité sociale, une notion dérivée de celle d'intérêt général », RDSS 2002, p207
- Foisneau Luc : « Gouverner selon la volonté générale : la souveraineté selon Rousseau et les théories de la raison d'État », *Les Études philosophiques*, n°83, 2007, pp 463-479 www.cairn.info/revue-les-etudes-philosophiques-2007-4-page-463.htm
- Vrancken Didier : *Le Nouvel Ordre protectionnel. De la protection sociale à la sollicitude publique*, Paragon / Vs, « Situations et critiques », 2010, 182p
- Le Monde, 16 Mai 2014 (article de journal) : « Les biens communs sont parmi nous », Serge Audier

Compte-rendus des autres ateliers E²=HP²

http://wiki.eco-sol-brest.net/index.php?title=Programme_de_recherche_E2-HP2

Atelier 1

Prise de risque et sécurisation financière des projets d'habitat participatif
22 novembre 2013, à Brest

Atelier 2

L'éco-construction et l'éco-rénovation dans l'habitat participatif : coûts et économies
21 février 2014, à Dinan

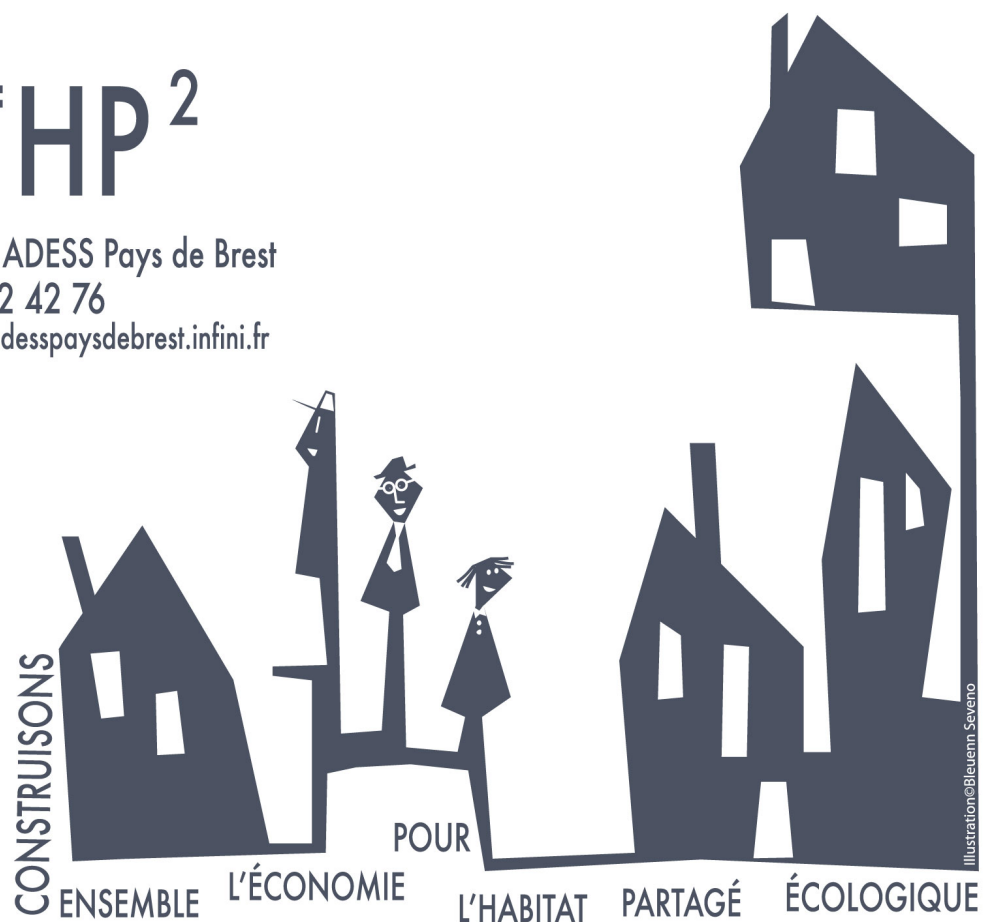
Atelier 3

Foncier, spéculation et habitat participatif
Rapport d'activités de la 1^{ère} année du programme

http://wiki.eco-sol-brest.net/index.php?title=Bilan_année_1

$$E^2 = HP^2$$

Contact: ADESS Pays de Brest
02 98 42 42 76
contact@adesspaysdebrest.infini.fr



CONFÉRENCE - DÉBAT

Avec CAMILLE DEVAUX, auteure de la thèse

« *L'habitat participatif : de l'émergence d'une initiative habitante à son intégration dans l'action publique* ».

SUIVI D'UN DÉBAT SUR LA QUESTION DES FINANCEMENTS
DES PROJETS D'HABITAT PARTICIPATIF

17 OCTOBRE 2014 - 18H À 20H

AUBERGE DE JEUNESSE
10-12 CANAL SAINT-MARTIN, RENNES



AVEC LE SOUTIEN:



Atelier 5

E²=HP²

Contact: ADESS Pays de Brest
02 98 42 42 76
contact@adespaysdebrest.infini.fr

ATELIER DE TRAVAIL
**« FINANCEMENT DES ESPACES COMMUNS
DANS LES HABITATS PARTICIPATIFS »**

27 FEVRIER 2015 - 14H À 17H

MAISON DES FAMILLES
47 RUE FERDINAND LEDRESSAY
56000 VANNES

CONSTRUISSONS
ENSEMBLE L'ÉCONOMIE L'HABITAT PARTAGÉ ÉCOLOGIQUE

ades
UBO LABERS
AVEC LE SOUTIEN: Région BRETAGNE

E²=HP²

Nouvelle Économie pour l'Écologie : l'Habitat Participatif Partagé

Programme mené par

l'Association de Développement de l'Économie Sociale et Solidaire (ADESS) et
le LABERS, laboratoire de sociologie de l'Université Bretagne Occidentale, de Brest,
financé par la Région Bretagne

Atelier et rencontre publique n°5

Financement et gestion des espaces communs dans les habitats participatifs

27 février 2015, Vannes

Atelier de travail, 14h-17h

Financement des espaces communs dans les habitats participatifs

Maison des familles

47 rue Ferdinand Ledressay – 56 000 Vannes

[Lien internet - Lieu](#)

Table ronde, 18h-20h

La vie et la gestion des espaces communs dans les habitats groupés autogérés et participatifs
à travers le temps.

Campus de Tohannic – Bâtiment ENSIbs – Salle D 010

Rue Yves Mainguy – 56 000 Vannes

[Lien internet - Lieu](#)

Le programme E²=HP²

Dans un contexte de recherche de logements plus abordables et innovants, la politique publique se penche de plus en plus sur le soutien des projets d'habitat participatif. La loi ALUR (Loi pour un Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové) accompagne un développement et une coordination accrue de ces projets. Plusieurs études font état des problématiques propres à ces démarches. Parmi celles-ci, la dimension économique est toujours citée, mais mérite encore un véritable travail de prospection.

Le programme E²=HP² vise à mieux cerner les problématiques économiques de l'habitat participatif, en mêlant le point de vue des universitaires, des habitants porteurs de projets, des acteurs associatifs, des professionnels de la gestion publique, et des branches professionnelles impliquées dans l'économie de l'habitat (banquiers, assurances, promoteurs, bailleurs, etc.)

Ce programme, en cours de réalisation, s'articule autour de six événements sur différents territoires bretons, qui débutent par un temps d'atelier de travail entre acteurs investis, puis se poursuivent par une rencontre ouverte au public. Chaque événement aborde un thème spécifique : le montage financier, l'éco-construction, le prix du foncier et la spéculation, le co-financement privé/public, le prix de la construction, le financement des espaces communs.

Atelier 5 : Financement des espaces communs dans les habitats participatifs

Dans les copropriétés classiques, les espaces communs sont ceux qui sont les plus soumis aux dégradations et au délaissement. La raison en est simple : si leur usage est partagé (y compris parfois au-delà des habitants), il n'en est pas de même au niveau du sentiment de responsabilité et de la gestion. Certains reconnaissent dans cette logique une « tragédie des communs » [Hardin, cité par Dadot et Laval, 2014, pp144-148]. C'est dans l'optique tout à fait opposée que s'inscrivent les habitats participatifs, dans lesquels les espaces communs, ainsi que la mise en commun des équipements et des services, sont autant de prétextes à la gestion commune et à la convivialité entre habitants, voire à l'ouverture au voisinage. Ainsi, les espaces communs ne concernent pas seulement les espaces de distribution nécessaires à tout habitat (escaliers, couloirs...) mais aussi des espaces volontairement conçus pour faire ensemble : salle de fêtes, potager partagé, etc.

Pour autant, cela pose plusieurs questions, à commencer par celles des financements de ces biens. En effet, le financement de ces espaces pose la question de leur propriété et de leur

usage, dans une proportion à définir entre du privé (exclusif) et du public (ouvert à tous). De plus, l'expérience montre que les économies réalisées à regrouper des espaces et des biens est très loin de compenser la plus grande grande quantité d'espaces communs qui caractérise les habitats participatifs : ces espaces en plus, par rapport aux logements classiques, sont autant de coûts supplémentaires à financer. Dans quelle mesure les habitants peuvent supporter des coûts au-delà de leur strict espace de logement ? Dans quelle mesure peuvent-ils solliciter des tiers pour co-financer ces espaces ? Dans quelle mesure, particulièrement, des bailleurs sociaux peuvent s'engager pour des habitats avec de telles proportions d'espaces communs ? Comment l'objectif de convivialité et de gestion commune pourrait ne pas se traduire par des coûts supplémentaires ? Comment se définissent les règles de financements et de gestion des biens communs entre les habitants ? Comment répartit-on notamment les limites entre ce qui est de l'ordre du commun et ce qui est de l'ordre du privatif, ou du public ? Comment ces règles peuvent évoluer dans le temps ?

Déroulé de l'atelier (14h-17h)

- Accueil
- Présentation de l'atelier et synthèse de ce qui l'on peut lire à propos des thématiques discutées, par les organisateurs
- Temps de parole des intervenants d'environ 10 à 15 minutes par personne, ponctué par un temps d'échanges entre tous les participants.

Personnes invitées

Le débat est coordonné par Émilie Cariou et Noa Soudée de l'ADESS (Association de Développement de l'Économie Sociale et solidaire, Brest), Nicole Roux et Pierre Servain, du LABERS (laboratoire de sociologie de l'Université Bretagne Occidentale, Brest).

- Habiterre (habitat groupé, Die) : témoignage d'expérience
- Park-an-deñved (habitat participatif, Lannion) : témoignage d'expérience
- Habitat différent (habitat groupé, Angers) : témoignage d'expérience
- Les Petits moulins (habitat groupé, Rezé) : témoignage d'expérience - *confirmé*
- Pablo Neruda, Kergitbois (habitat groupé, Redon) : témoignage d'expérience
- La boîte noire (habitat groupé, Nantes) : témoignage d'expérience
- Le fil (habitat groupé, Bono) : témoignage d'expérience
- Le grand chemin (habitat groupé, Chevaigné) : témoignage d'expérience
- Olivier Censetti (accompagnateur de projets) : description de montages techniques qui prennent en compte les espaces communs - *confirmé*
- Olaf Malgras (gérant d'une coopérative de construction, Chevaigné) - *confirmé*

Déroulé de la soirée (18h-20h)

Table-ronde sur le thème « La vie et la gestion des espaces communs dans les habitats groupés autogérés et participatifs à travers le temps » autour des expériences d'habitants : divers groupes sollicités

Bibliographie

- Banovitch Eleonora : « La caractérisation de la notion d'espace commun », dans « Le partage de l'espace : espaces partagés, espaces collectifs, espaces communs. Des analyses de cas sur le territoire rennais », Rapport de stage, Parasol / Réso solidaire / Apras / Université Rennes 2, 2011, pp 5-16

- Bonnin Philippe : « Notre maison est toujours à réinventer », dans Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré (MHGA) : *Habitats autogérés*, Éditions Alternatives / Syros, « AnArchitecture », 1983, pp 7-9

http://hg-rennes.org/images/Articles/Ressources/Bibliotheque/Habitat_autogeres_M_H_G_A_juin_1983.pdf

- Habitat Participatif et Finances Citoyennes (HPFC) : « Atelier 3. Financement et sécurisation des espaces communs », *Actes de Rencontres Relier*, n°9, 2013, p10

http://www.reseau-relier.org/IMG/pdf/actes_rencontres_hpfc_sept2013_web.pdf

Bibliographie complémentaire

- Alberto Colin : *L'habitat groupé : une expérimentation sociale entre singulier et collectif*, Mémoire de Master 2 en communication politique, Institut d'Études politiques de Lyon, 2011

- Bacqué Marie-Hélène, Vermeersch Sandrine : *Changer la vie ? Les classes moyennes et l'héritage de mai 68*, Les Éditions de l'Atelier, 2007, 160p

- Dardot Pierre, Laval Christian : *Commun. Essai sur la révolution au XXIe siècle*, La Découverte, 2014, 592p

- Lefeuvre Marie-Pierre : « La construction sociale de la limite entre espace public et espace privé en copropriété », dans *Les règles du jeu urbain. Localisation du droit et construction de la confiance*, Descartes et cie, 2006, pp 277-312

- Thomé Pierre : « Le bien commun ou les biens communs ? », Médiapart.fr, 5 novembre 2014, (article de journal en ligne)

<http://blogs.mediapart.fr/edition/camedia/article/051114/le-bien-commun-ou-les-biens-communs>

Compte-rendus des autres ateliers E²=HP²

http://wiki.eco-sol-brest.net/index.php?title=Programme_de_recherche_E2-HP2

Atelier 1

Prise de risque et sécurisation financière des projets d'habitat participatif

22 novembre 2013, à Brest

Atelier 2

L'éco-construction et l'éco-rénovation dans l'habitat participatif : coûts et économies

21 février 2014, à Dinan

Atelier 3

Foncier, spéculation et habitat participatif

11 avril 2014, à Lorient

Atelier 4

Financements des habitats participatifs

17 octobre 2014, à Rennes

Conférence audio de Vincent Renard

Marché et réglementation du foncier

conférence publique donnée le 11 avril 2014 (suite à l'atelier 3)

Conférence audio de Camille Devaux

*L'habitat participatif :
de l'émergence d'une initiative habitante à son intégration dans l'action publique*

conférence publique donnée le 17 octobre 2014 (suite à l'atelier 4)

Rapport d'activités de la 1ère année du programme, 2013-2014

http://wiki.eco-sol-brest.net/index.php?title=Bilan_année_1

$$E^2 = HP^2$$

Contact: ADESS Pays de Brest
02 98 42 42 76
contact@adesspaysdebrest.infini.fr



T A B L E R O N D E

« La vie des espaces communs dans les habitats participatifs à travers le temps »

27 FÉVRIER 2015 - 18H À 20H

Campus de Tohannic - Bâtiment ENSIbs Salle D010
Rue Yves Mainguy - Vannes



AVEC LE SOUTIEN:



Atelier 6

$E^2 = HP^2$

Contact: ADESS Pays de Brest
02 98 42 42 76
contact@adesspaysdebrest.info.fr

ATELIER
« Coûts et économies de l'autoconstruction
dans l'habitat participatif »
10 AVRIL 2015 - 14H À 17H
La Maison Pour Tous/ Centre Social,
Rue François Pengam,
29800 Landerneau (Face à la Gare)

CONSTRUIRE ENSEMBLE L'ÉCONOMIE POUR L'HABITAT PARTAGÉ ÉCOLOGIQUE

adess LABERS AVEC LE SOUTIEN: Région BRETAGNE

$E^2=HP^2$ Nouvelle Économie pour l'Écologie : l'Habitat Participatif Partagé

Programme mené par
l'Association de Développement de l'Économie Sociale et Solidaire (ADESS) et
le LABERS, laboratoire de sociologie de l'Université Bretagne Occidentale,
financé par la Région Bretagne

Atelier et rencontre publique n°6

L'autoconstruction dans l'habitat participatif

10 avril 2015, Maison Pour Tous/ Centre Social, Rue François Pengam,
29800 Landerneau (Face à la Gare)

Atelier de travail, 14h-17h

Coûts et économies de l'autoconstruction dans l'habitat participatif

Rencontre-débat, 18h-20h

L'autoconstruction collective, des Castors à l'habitat participatif.
En présence des habitants Castors landernéens, et de co-habitants d'habitats participatifs

Le programme E²=HP²

Dans un contexte de recherche de logements plus abordables et innovants, la politique publique se penche de plus en plus sur le soutien des projets d'habitat participatif. La loi ALUR (Loi pour un Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové) accompagne un développement et une coordination accrue de ces projets. Plusieurs études font état des problématiques propres à ces démarches. Parmi celles-ci, la dimension économique est toujours citée, mais mérite encore un véritable travail de prospection.

Le programme E²=HP² vise à mieux cerner les problématiques économiques de l'habitat participatif, en mêlant le point de vue des universitaires, des habitants porteurs de projets, des acteurs associatifs, des professionnels de la gestion publique, et des branches professionnelles impliquées dans l'économie de l'habitat (banquiers, assurances, promoteurs, bailleurs, etc.)

Ce programme, en cours de réalisation, s'articule autour de six événements sur différents territoires bretons, qui débutent par un temps d'atelier de travail entre acteurs investis, puis se poursuivent par une rencontre ouverte au public. Chaque événement aborde un thème spécifique : le montage financier, l'éco-construction, le prix du foncier et la spéculation, le co-financement privé/public, l'autoconstruction, le financement des espaces communs.

Atelier 6 :

Coûts et économies de l'autoconstruction dans l'habitat participatif

Parmi les leviers pour baisser les coûts de construction, l'autoconstruction figure parmi les solutions les plus souvent utilisées par les groupes d'habitats participatifs. Certains autoconstruisent entièrement ou presque leur habitat, d'autres se limitent au second œuvre, voire aux finitions, et rares sont les groupes qui ne participent pas à la construction physique de leur habitat. Cette économie peut être substantielle, de l'ordre de 20% s'il s'agit des gros travaux, selon l'Agence Départementale d'Information sur le Logement 26 (Adil). Elle peut permettre de boucler des budgets en manque de trésorerie, de financer des locaux communs, d'améliorer la qualité écologique du bâti, ou d'accueillir des habitants moins argentés. Elle est aussi l'occasion pour les habitants de gagner en compétence technique, ce qui pourra être utile par la suite pour l'entretien du bâti, et de s'approprier leur habitat dès la phase de construction. Spécificité de l'habitat participatif, cette appropriation se fait collective : l'autoconstruction est ainsi le moyen de former le collectif d'habitants, dans le concret.

Mais cette économie a un coût, qu'il s'agit d'inclure dans la colonne du passif. Elle demande de l'engagement, de l'investissement en temps et en énergie : au-delà même des temps de repos et de vacances, certains mettent en pause leur carrière professionnelle. Elle est génératrice de fatigue, de stress, de tensions. Elle complique voire empêche l'accès à certains emprunts bancaires, à des assurances, des garanties, des labellisations, des subventions. Enfin, faute de compétences et de professionnalisme parmi les volontaires, la qualité des résultats techniques peuvent s'en ressentir. Et puis les bénévoles n'ont pas forcément l'efficacité des professionnels, ni même leurs remises aux achats de matériaux. Faut-il dès lors penser, comme l'affirment plusieurs observateurs, qu'il n'est pas évident que l'autoconstruction soit réellement rentable, au moins au point de vue strictement économique ? Quelle est la balance financière de l'autoconstruction dans l'habitat participatif ?

Déroulé de l'atelier (14h-17h)

- Accueil
- Présentation de l'atelier et synthèse de ce qui l'on peut lire à propos des thématiques discutées, par les organisateurs
- Temps de parole des intervenants d'environ 10 à 15 minutes par personne, ponctué par un temps d'échanges entre tous les participants.

Personnes invitées

Le débat est coordonné par Émilie Cariou et Noa Soudée de l'Adess (Association de Développement de l'Économie Sociale et Solidaire, Brest), Nicole Roux et Pierre Servain, du Labers (laboratoire de sociologie de l'Université Bretagne Occidentale, Brest).

- La Cie Rit (habitat groupé, St Germain sur Ille, près de Rennes)
- Ecocum (habitat groupé, Loperhet)
- Ekoumene (habitat groupé, Brest)
- Bruno Suner, architecte, Habitat Énergies Naturelles (Nantes)
- Samuel Lanoë, l'Epok (coopérative d'accompagnement de projets d'habitats participatifs)
- Jacques Matelot, Compagnons bâtisseurs 29 (organisateur de chantiers participatifs)
- Nicolas Duverger (architecte DPLG, directeur CAUE 29)

Déroulé de la soirée (18h-20h)

Rencontre et débat en présence de Yoann Guiavarc'h, auteur, Andrée Le Gal-Sanquer, présidente de l'association Dourdon, d'habitants Castors de Landerneau, de co-habitants d'habitats participatifs actuels : Ecocum (Loperhet), Ekoumène (Brest) et la Cie Rit (St Germain sur Ille -près de Rennes).

Bibliographie

- Adil 26 : [L'autopromotion], <http://adil.dromenet.org/l-autopromotion/l-autopromotion/>
- Colin Alberto : « Quels liens entre habitat groupé et autoconstruction ? », dans « L'habitat groupé : une expérimentation sociale entre singulier et collectif », mémoire de master 2, http://doc.sciencespo-lyon.fr/Ressources/Documents/Etudiants/Memoires/Cyberdocs/MFE2011/colin_a/pdf/colin_a.pdf, pp 52-54

- Trideau Anaïs : « Les solutions financières », dans « L'habitat groupé participatif ou comment vivre ensemble, chacun chez soi, une démarche difficile à concrétiser ? », mémoire de master 2 d'Aménagement, Urbanisme, Diagnostic et Intervention sur les Territoires (AUDIT), Université Rennes 2 / IAUR, octobre 2014, pp 75-80

Bibliographie complémentaire

- [Guide de l'autoconstruction], <http://www.guide-autoconstruction.com/index.html>
- Guiavarc'h Yohann: *Construire sa maison en commun. L'aventure des Castors*, Skol vreizh, 2012
- Legris François : « Fiche n°12. Place de l'auto-construction et de l'auto-réhabilitation comme moyen d'accès au logement », dans Association Internationale de Techniciens, Experts et Chercheurs (Aitec) : « Dossier thématique. Le logement. Fiches thématiques et d'expériences », Aitec / Fondation Charles Leopold Mayer pour le progrès de l'Homme, septembre 2007, pp 53-55
- Le Lay Delphine, Boé Marion, Horellou Alexis : *100 maisons. La Cité des Abeilles*, Delcourt, 2015
- Maison construction : [Autoconstruction. Quelles économies?], <http://www.maison-construction.com/lauto-construction/autoconstruction-queelles-economies.html>
- Ouvrage collectif : « L'aventure Castor à Landernau », Dourdon Editions, mai 2013.
- Vilandrau Maurice : *L'étonnante aventure des Castors. L'autoconstruction dans les années 50*, L'Harmattan, 2002
- Tanquerelle Hervé et Yann Benoît : *La Communauté*, 2 tomes, Futuropolis, 2008, 2010

Filmographie

- Boé Marion : *La Cité des abeilles*, Candela productions / France 3 Ouest, 2008, 52min. DVD disponibles sur le site : www.candela-productions.fr
- Dagnet J.-Y. : Auto-Eco Construction Accompagnée (film relatif a l'opération de Langouët), www.youtube.com/watch?v=qnlyHaJdi_8&feature=player_embedded

Compte-rendus des autres ateliers E²=HP²

http://wiki.eco-sol-brest.net/index.php?title=Programme_de_recherche_E2-HP2

Prise de risque et sécurisation financière des projets d'habitat participatif

22 novembre 2013, à Brest

L'éco-construction et l'éco-rénovation dans l'habitat participatif : coûts et économies

21 février 2014, à Dinan

Foncier, spéculation et habitat participatif

11 avril 2014, à Lorient

Financements des habitats participatifs

17 octobre 2014, à Rennes

Financement et gestion des espaces communs dans les habitats participatifs

27 février 2015, à Vannes

Conférence audio de Vincent Renard (suite atelier 3)

Marché et réglementation du foncier

Conférence audio de Camille Devaux (suite atelier 4)

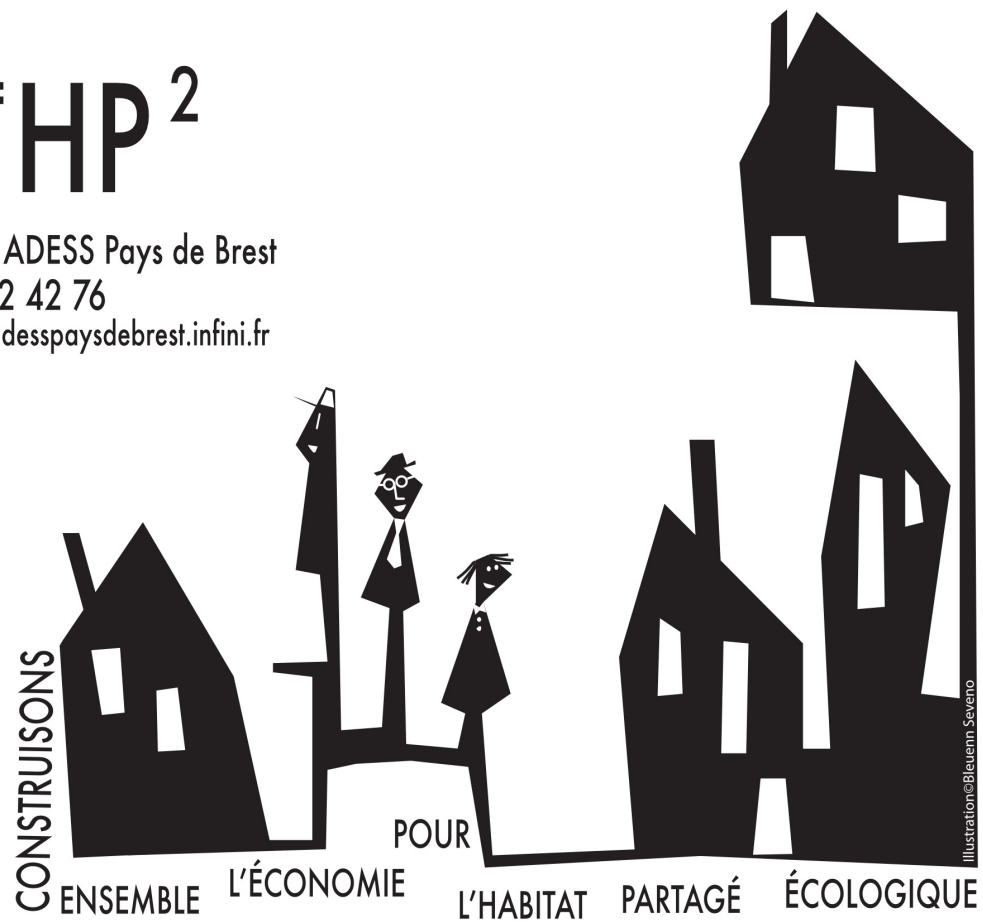
*L'habitat participatif :
de l'émergence d'une initiative habitante à son intégration dans l'action publique*

Rapport d'activités de la 1ère année du programme, 2013-2014

http://wiki.eco-sol-brest.net/index.php?title=Bilan_année_1

$$E^2 = HP^2$$

Contact: ADESS Pays de Brest
02 98 42 42 76
contact@adesspaysdebrest.infini.fr



RENCONTRE - DEBAT

« L'autoconstruction collective,
des Castors à l'habitat participatif. »

En présence des habitants Castors landernéens,
et de co-habitants d'habitats participatifs.

10 AVRIL 2015 - 18H À 20H

La Maison Pour Tous/ Centre Social,
Rue François Pengam, 29800 Landerneau (Face à la Gare)



AVEC LE SOUTIEN:



Annexe 2- Synthèse des ateliers 4- 5 - 6

Synthèse Atelier n°4

Financements des habitats participatifs

17 octobre 2014 Auberge de jeunesse de Rennes

mené par l'ADESS Pays de Brest, et le Labers
EA3149, Université de Brest
Financé par la Région Bretagne



L'habitat participatif se distingue des habitats ordinaires par leur « démarche citoyenne », comme l'indique sa définition dans l'article 47 de la loi Alur : il ne s'agit pas d'habitats totalement privés, ni totalement publics pour des ayants-droits. Cette caractéristique amène le plus souvent à des combinaisons de financements par les habitants et par des tiers, privés ou publics. Sans réelle normalisation de montage à l'heure actuelle, les projets se réalisent (ou non) au cas par cas, de façons différentes selon chaque contexte et chaque projet.

Pierre Servain (E²=HP², Laboratoire de sociologie de Brest) note que la justification de la sollicitation de financement des habitats par des tiers - autres que les habitants - mobilise quatre notions qu'il convient de définir pour comprendre en quoi elles font arguments. Les *intérêts privés* ne se justifient pas par des principes politiques généraux. Aussi, il relèvent de la catégorie de rejet, à dépasser dans le cadre de telles sollicitations. En opposition, *l'intérêt général* est ce qui justifie le soutien de la politique publique. Notons que cette notion sert souvent à couper court à tout débat politique, et même toute participation citoyenne. Par contre, *l'utilité sociale* se définit une forme de coproduction de la politique publique avec la participation des citoyens. Enfin, *l'intérêt commun* peut servir à penser que la puissance publique n'est pas toujours la plus adéquate à réaliser des principes politiques jugés bénéfiques pour tous.

Yvan Legoff et Thomas Michel, de la Cie Rit (habitat groupé près de Rennes) témoignent du financement totalement privé de leur habitat. Leur démarche s'en trouve facilitée, et rapide : premières réunions en 2011, aménagement en 2014. Cela a supposé la mobilisation de beaucoup de compétences et d'investissements : un apport financier suffisant pour garantir les emprunts bancaires, une mise à disposition à plein de temps de 4 personnes sur les 4 foyers pour l'autoconstruction pendant 8 mois, la capacité à assurer une autopromotion totale. Yvan Legoff insiste sur la nécessité de rester simples dans ses objectifs, tant au niveau architectural (pour pouvoir autoconstruire) qu'aux niveaux des principes et des valeurs (ne pas chercher à résoudre tous les problèmes



Habitat groupé en autopromotion et autoconstruction
4 familles, St Germain sur Ille (35)

sociaux et écologiques du monde) et juridico-financiers. Pour eux, le constat est clair : faire par soi-même, de façon directe, est plus efficace, plus rentable et plus satisfaisant que de solliciter des soutiens institutionnels, aussi bien en termes financiers qu'en temps et en énergie.

Danielle Rabiller, des **Voisins volontaires** (projet d'habitat participatif à Saint-Nolff) et **Maryvonne Loiseau**, des **Toits partagés** (projet d'habitat participatif à Lorient) partagent le même constat de la difficulté que représente le financement de plusieurs statuts d'habitants : location (privée et sociale), location-accession (PSLA), et accession à la propriété. Cette diversité de statuts multiplie les négociations avec les partenaires : bailleurs sociaux, collectivités, banques. La complication est exponentielle, car le manquement d'un partenaire remet en cause l'engagement des autres, qu'il s'agisse d'une absence de partenaire (les banques ne sont pas toujours partantes...), de l'incertitude de leur part (les délais administratifs des bailleurs sociaux laissent le temps de s'inquiéter...) ou de leurs revirements (quand des accords avec des collectivités sont revus à la baisse après les élections...).

Il ressort de ces trois témoignages le constat, vérifié par ailleurs, que les partenariats avec des institutions publiques (collectivités et HLM – auxquels s'affilient les structures d'accompagnement) ne garantissent pas que la démarche sera plus rapide, ni plus facile, tant ces partenariats génèrent une somme de difficultés propres. En revanche, ils permettent une plus grande mixité de population habitante, alors que les projets totalement privés et en démarche « auto » demandent une capacité de mobilisation importante en termes de capital financier et de compétences propres.

Samuel Lanoë présente **L'Epok** comme une coopérative d'accompagnement de projets d'habitat participatif dont l'objectif est précisément de rendre l'habitat participatif accessible aux petits budgets et aux autres populations que les « bac+12 du militantisme ». Il remarque que faire par soi-même (autopromotion, autoconstruction, autogestion...) permet de faire des économies, mais à la condition d'en avoir les compétences : des mauvaises négociations et du mauvais travail peuvent coûter cher. Et surtout, ces compétences ne sont pas données à tout le monde, y compris leur apprentissage. Il souligne par ailleurs que la mutualisation des espaces n'implique pas mécaniquement des économies, car les habitats participatifs se caractérisent plutôt par une forte proportion d'espaces communs, qui restent à financer. Il pose d'ailleurs la question de savoir s'il faut nécessairement que ces espaces communs soient construits en dur pour assurer une vie sociale collective. Le regroupement des bâtiments n'implique pas non plus nécessairement des économies, car les bâtiments collectifs impliquent des coûts propres (normes, structures, études). Enfin, insiste-il, les soutiens institutionnels se révèlent vite être un levier économique plus efficace que les solutions « par soi-même », particulièrement en termes de foncier, de dispositifs d'aides au logement, et de bascule des taxes. Pour finir, il indique que construire dans des bourgs représente des coûts moindres sur le foncier et croise des dispositifs volontaristes de redynamisation des centre-bourgs portés par les collectivités ; pour lui, le logement social en habitat participatif est quasiment impossible en milieu urbain aujourd'hui.

Nicole Roux (E²=HP², Laboratoire de sociologie de Brest) propose une lecture d'un appel à projet en matière d'habitat participatif, celui des Côtes d'Armor de 2014, pour se rendre compte des compétences que doivent mobiliser les candidats pour y répondre. Tout d'abord, savoir remplir le dossier suppose d'importantes capacités rhétoriques et stratégiques, pour



mettre en forme un certain type de langage avec des concepts-clés tels que « citoyen », « innovant », etc., et savoir insister sur les objectifs de la politique mise en place par la collectivité à l'origine de l'appel (en l'occurrence, la mixité générationnelle et la dynamisation des centre-bourgs). Ensuite, pouvoir remplir les rubriques descriptives du dossier supposent de maîtriser déjà le programme à soumettre à l'architecte, le planning prévisionnel, la constitution du groupe, le montage juridico-financier du projet. Enfin, les candidats doivent démontrer qu'ils sont capables de « se réappropriier les décisions et responsabilités de l'acte de construire », de « mettre en réseau des acteurs », de mettre en place des partenariats, de convaincre des élus, de mobiliser leurs compétences personnelles et celles de leurs réseaux. Finalement, les exigences de compétences en amont pour monter ce type de dossier sont importantes, ce qui relativise l'idée que le partenariat institutionnel allège les besoins de compétences personnellement mobilisables par les habitants. De plus, ce lourd investissement en temps ne vise qu'à financer de l'accompagnement pour solliciter d'autres partenaires, en matière méthodologie et de recherche de foncier.

Camille Devaux (Lab'Urba de Paris Est-Créteil) retrace l'entrée de l'habitat participatif dans la politique publique. Alors que plusieurs groupes d'habitants et d'associations naissent depuis 2005, c'est depuis les Rencontres nationales de l'habitat participatif à Strasbourg en 2010 que l'habitat met en réseau des acteurs institutionnels, dont l'article 47 de la loi Alur est l'un des produits les plus visibles. Depuis, de plus en plus de collectivités montent leurs projets, souvent par dispositifs tels que les appels à projets. L'intervenante nous met en garde à la fois contre le risque d'un effet « couteau suisse » de l'habitat participatif, souvent présenté comme la solution à tous les problèmes, et à la fois contre le risque d'isolement de la démarche par la rhétorique de la « troisième voie du logement », qui serait séparée du logement privé et du logement public.

Pierre-Yves Jan, enfin, présente la société coopérative **Co-finançons notre habitat**, née fin 2013. Sans être un outil de financement ni de remplacement des acteurs financiers déjà existants, il s'agit d'un outil de prêt pour débloquer des situations temporaires propres aux habitats participatifs, en attendant que les banques assurent ce rôle. La société peut ainsi proposer, au cas par cas, de participer à un prêt pour crédibiliser une demande plus importante auprès d'une banque ; de prêter à longue échéance pour financer des locaux communs ; d'assurer la trésorerie en cas de logement temporairement vaquant.

En soirée, Camille Devaux a donné une conférence sur la présentation de sa thèse,

« L'habitat participatif, de l'initiative habitante à l'intégration dans la politique publique », soutenue le 25 novembre 2013 à Paris Est-Créteil.

Le [montage audio de la conférence](#), un document plus complet de cet atelier

les supports de présentation numériques et les comptes rendus des ateliers précédents sont disponibles sur

http://wiki.eco-sol-brest.net/index.php?title=Programme_de_recherche_E2-HP2

Compte-rendu des autres ateliers E²=HP²

http://wiki.eco-sol-brest.net/index.php?title=Programme_de_recherche_E2-HP2

[Atelier 1](#)



Prise de risque et sécurisation financière des projets d'habitat participatif
22 novembre 2013, Brest

[Atelier 2](#)

L'éco-construction et l'éco-rénovation dans l'habitat participatif : coûts et économies
21 février 2014, Dinan

[Atelier 3](#)

Foncier, spéculation et habitat participatif
11 avril 2014, Lorient

Rapport d'activités de la 1ère année du programme, 2013-2014
http://wiki.eco-sol-brest.net/index.php?title=Bilan_année_1

Synthèse Atelier n°5

Financements des espaces communs dans les habitats participatifs

27 Février 2015, Vannes
Programme $E^2=HP^2$
mené par l'ADESS Pays de Brest
et le Labers EA3149, Université de Brest
Financé par la Région Bretagne



L'une des caractéristiques principales des habitats participatifs est de compter une proportion importante d'espaces communs, sans compter ceux nécessaires à tout logement collectif (escaliers, paliers, espaces de distribution, réduits à leur espace fonctionnel minimum...). Ces espaces de « rencontre » visent à rassembler les cohabitants, voire au-delà, pour créer du commun et du vivre-ensemble. Un ratio entre 10 et 15 % de ce type d'espace se retrouve aussi bien dans la plupart des habitats groupés des années 1980 que dans les habitats participatifs d'aujourd'hui. Ces espaces supplémentaires posent des questions singulières de financements.

Au niveau de la répartition des coûts, certains groupes optent pour des parts égales par logement, d'autres au prorata des mètres carrés des parties privatives, ou, plus rarement au prorata de l'usage, ou encore au prorata des revenus.

Souvent le financement de ces espaces communs se fait sur une autre ligne budgétaire que celle de la construction des logements. C'est alors le premier poste qui risque d'être remis en cause en cas de manque de financements. Ces espaces, qui ne sont pas nécessaires du point de vue du logement, paraissent comme un surcoût pour beaucoup et notamment pour la plupart des institutionnels.

Laurent Muguet se réjouit ainsi d'avoir tenu ferme pour réussir à financer les quelques 20 % d'espaces communs de l'habitat groupé de 4 logements [Le Fil, à Bono](#) (Morbihan, réalisé en 2014), à savoir une salle centrale (l'atrium) et un studio. Ce financement n'était pas évident, et à amener le groupe à se recomposer. L'espace commun est aujourd'hui un réel espace de vie qui permet de se retrouver entre habitants et d'accueillir des animations telles qu'un concert de musique irlandaise dans le cadre d'un festival local.



Clothilde Richard-Delvil, de l'habitat groupé **La Bosse**, à Saint-Nazaire (Loire-Atlantique, réalisé en 1981), insiste quant à elle sur l'importance de penser l'évolution des espaces communs au fil des années. Certains espaces deviennent obsolètes, tels que les salles pour enfants, quand ceux-ci ont grandi, ou le labo photo. Dès lors, il s'agit de les réaffecter, soit pour de nouvelles activités en commun, soit pour des annexions privatives. Elle souligne que les flexibilités de circulation, notamment par des coursives entre appartements, se révèlent utiles à la fois pour créer du commun entre les habitants, et aussi pour gérer ces évolutions d'usages à travers le temps.

Michel Broutin vient de finaliser une [enquête avec l'association Éco-habitat groupé](#) à propos de ce que sont devenus les habitats groupés des années 1970 et 1980. Il liste les espaces communs majoritaires : salle commune, ateliers, jardin, voire maison commune, et espaces intermédiaires de circulation. Financièrement parlant, le statut fiscal des espaces est à prendre en compte dans le temps. Il confirme les réaffectations des espaces communs au fil du temps, qui suivent les évolutions des foyers, avec les enfants qui naissent, qui grandissent, s'en vont, et avec les rotations d'habitants. Il pointe du doigt le vieillissement du bâti, dont les groupes n'ont pas tous assuré le provisionnement de l'entretien. Le vieillissement des habitants (les deux tiers des habitants sont restés dans leur logement), suppose de nouveaux équipements : la construction de l'ascenseur est une discussion récurrente dans nombre d'habitat groupés construits il y a 30 ou 40 ans.



Olaf Malgras, de la **Coop de construction**, dresse le portrait d'un habitat participatif avec un promoteur, le Grand chemin, à Chevaigné (Ille et Vilaine, réalisé en 2012). Du point de vue du promoteur, la participation des futurs clients n'allonge pas le délai de construction, qui reste à 3 années. Avantage important : les frais de commercialisation (recherche des clients) sont économisés même s'il n'y a pas eu autant de candidats que ce que l'on aurait pu attendre. Du point de vue des habitants, l'appel à un promoteur permet de garantir le financement des dépassements de délais et de budget de construction, et les éventuels logements vacants.

Olivier Cencetti, de la structure d'accompagnement [L'Écho-habitants](#), note plusieurs points communs entre tous les projets qu'il accompagne. Les espaces communs de rencontre représentent autour de 10 % de la surface habitable. Selon lui, dépasser ce ratio serait financièrement « déraisonnable ». L'autoconstruction est pratiquement toujours utilisée comme moyen de financement de ces espaces. Il y a aussi des appels à financements solidaires, notamment en crowdfunding, et des subventions dans le cadre de dispositifs spécifiques (« logement social innovant » par la Région Bretagne, « Nantes ville verte »...). Enfin, le logement social peut être financé, mais cela se conjugue mal avec les leviers de l'autoconstruction et de l'autopromotion, et la justification d'une forte proportion d'espaces communs.

Nathalie Racineux, du **CEREMA**, rejoint quant à elle **Stéphanie André**, du **Service Habitat de Rennes Métropole**, à conseiller aux groupes d'habitants de dire ce qu'ils ont à proposer en matière d'« intérêt général », compris dans le sens de la politique des institutions publiques (mixité sociale, animation d'un territoire...), et de « projet social » ouvert au-delà du groupe d'habitant. C'est cela qui permet aux institutions publiques de justifier leur soutien.

Enfin, **Michele Dominici**, titulaire de la **chaire de l'habitat innovant de Rennes 1**, travaille sur le projet [« habitat métamorphique »](#), qui consiste à traduire de façon technique, à l'aide de la domotique, la mise en partage de pièces communes, dont l'usage peut être momentanément



privatif et exclusif. L'idée est que les diverses connectiques soient automatiquement liées aux utilisateurs présents en temps réel, afin que les autres co-habitants n'en ait ni l'accès, ni la facture. Cela concerne l'électricité, les codes internet, voire les personnalisations au niveau du chauffage, de la climatisation, les décors...

En soirée, des habitants de projets anciens (La bosse, La fonderie, La petite Maison, Le Sarment des Bénards) sont venus témoigner et discuter avec le public de la vie et de la gestion des habitats groupés autogérés des années 80.



E²=HP²
Contact: ADESS Pays de Brest
02 98 42 42 76
contact@adespaysdebrest.info.fr

CONSTRUISSONS
ENSEMBLE L'ÉCONOMIE POUR L'HABITAT PARTAGÉ ÉCOLOGIQUE

TABLE RONDE
« La vie des espaces communs dans les habitats participatifs à travers le temps »
27 FÉVRIER 2015 - 18H À 20H
Campus de Tohannic - Bâtiment ENSIbs Salle D010
Rue Yves Mainguy - Vannes

ades   AVEC LE SOUTIEN 

Un compte-rendu plus complet, ainsi que les comptes-rendus des ateliers précédents, ainsi que les montages audios de certaines soirées sont disponibles sur le site

http://wiki.eco-sol-brest.net/index.php?title=Programme_de_recherche_E2-HP2

Synthèse Atelier n°6 *Coûts et économies de l'autoconstruction dans l'habitat participatif*

10 avril 2015, Landerneau

Programme $E^2=HP^2$
mené par l'ADESS Pays de Brest
et le LABERS EA3149 de l'Université de Brest

Financé par la Région Bretagne



La plupart des groupes d'habitat participatif ont recours, au moins en partie, à l'autoconstruction. Cela concerne parfois l'ensemble de la construction, plus souvent le second œuvre, et très souvent les espaces communs. Sans doute cela fait-il partie de la démarche participative, collective, de meilleure appropriation de l'habitat. Mais c'est aussi pour des raisons clairement économiques. Pour autant, l'autoconstruction ne consiste pas seulement à retirer des lignes du budget : cela suppose de trouver des compétences, du temps, et beaucoup d'organisation.

Pierre Servain, du **Labers**, propose de dresser un bilan, qui intègre des éléments chiffrables et d'autres qui ne le sont pas. Dans la colonne de l'actif, c'est-à-dire des économies, se trouvent les économies financières liées à la main d'œuvre, celles liées à la mutualisation des outils et des compétences, sans compter le gain en savoir-faire, et en sens donné à la démarche globale. Dans la colonne du passif, il s'agit de valoriser le temps de travail, éventuellement à mettre en rapport avec du salaire non perçu, le coût des doubles loyers si le chantier dure plus longtemps que prévu, le coût éventuel des reprises d'erreurs, le manque à gagner de l'efficacité des professionnels, le manque à gagner des réductions obtenues auprès des professionnels; de plus, il faut prendre en compte le fait que l'autoconstruction peut compliquer l'obtention de certaines garanties, et par voie de conséquences certaines aides publiques ou crédits bancaires ; enfin, cela amène de la fatigue et du stress.

Les habitants de **La Cie Rit**, à Saint-Germain-sur-Ille (35), comptent l'autoconstruction parmi l'un des leviers principaux pour financer leur habitat à la hauteur de leurs désirs – avec l'autopromotion et le souci de la simplification technique. Cela a supposé un travail important en ce sens avec l'architecte, et une mobilisation très importante de moyens : quatre personnes, pour autant de foyers, ont travaillé pendant une année à temps plein sur le chantier, selon une organisation professionnelle. De plus cela demande d'importantes capacités : gestion de projet, analyse financière, compétences techniques du bâtiment, capacité d'anticipation, de logistique, négociation des matériaux en tant que professionnels... **Yvan Le Goff** insiste sur le fait que tout s'apprend en faisant, qu'il faut avancer pas à pas, de façon pragmatique, sans se donner des ambitions trop importantes au départ, mais sans avoir peur de s'engager non plus.

Samuel Lanoë, de l'**Epok**, coopérative d'accompagnement de projets d'habitat participatif, a cherché quant à lui à comparer le bilan financier de la Cie Rit avec un scénario sans

autoconstruction ni autopromotion. Les frais augmentent vite, car ils se basent sur les coûts de construction, en pourcentage, ce qui crée un effet boule de neige jusqu'aux intérêts des emprunts bancaires. Mais, souligne-t-il, tout le monde n'a pas les mêmes compétences de départ que les habitants de la Cie Rit. Par exemple, beaucoup de groupes achètent leur matériaux à prix public, ou se contentent de réductions à 30 %, alors que « *le prix public n'existe pas pour les fournisseurs professionnels* ». Quant à certaines populations, tels que les seniors, le recours à l'autoconstruction n'apparaît pas vraiment possible. L'autoconstruction reste un moyen possible pour une certaine population, en concurrence avec d'autres moyens de financements, que sont les aides publiques. [Plus de précisions sur le rapport de l'Epok.](#)

Maripol Roquefort, de l'habitat groupé **Ecocum**, à Loperhet (29), témoigne que la construction collective ne fonctionne qu'à condition de s'organiser collectivement. Des achats mutualisés de matériaux ou d'outils peuvent devenir embarrassants si tout le monde n'en a pas l'utilité au même moment. Elle insiste par ailleurs sur les effets de chantiers qui s'éternisent, qui provoquent des effets d'usure, de démotivation, de décalage si certains s'installent avant d'autres ; sans compter que cela donne la place aux aléas de la vie : naissances, décès, séparations...

Tony Servain, de l'habitat groupé **Ékoumène**, à Brest, annonce quant à lui une économie d'environ 60 à 80 000 € sur un budget total d'un million d'euros, par l'autoconstruction du second œuvre. Lui aussi témoigne avoir beaucoup appris en faisant, pendant le chantier, n'étant pas bricoleur au départ. L'expérience n'a pas toujours été facile, mais elle aura contribué à former une meilleure appropriation, et de façon collective.

Jacques Matelot, des **Compagnons bâtisseurs de Bretagne**, entend quant à lui développer l'autoconstruction comme moyen d'accession sociale à la propriété. Parmi d'autres missions d'accompagnement de projets, le projet de Languët comprend 10 maisons à 75 % d'autoconstruction, dans un programme qui compte aussi 25 lots libres et 6 locatifs sociaux. Ce projet mobilise plusieurs partenaires : l'Office départemental Néotoa, la Ville, la Communauté de communes, le Département, la Région, et la Fondation Macif. L'un des objectifs est de prouver la faisabilité d'une telle démarche, et sa reproductibilité. La démarche vise à débloquer les réticences des banques et des pouvoirs publics à financer des logements autoconstruits, faute de garantie : c'est le sens de la participation d'un accompagnateur technique et d'un promoteur social à la démarche. De plus, précise-t-il, l'autoconstruction n'est pas une concurrence au marché de la construction, c'est au contraire une ouverture de marché, pour un public qui ne pourrait pas s'engager sans cette condition.

Nicolas Duverger rappelle les rôles du **Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE)**. Le premier consiste à conseiller des particuliers lors d'entretien d'environ une heure. Il note ainsi le développement de personnes qui se lancent dans l'autoconstruction sans en avoir les compétences, guidés par les magasins de bricolage dont la maîtrise d'œuvre n'est pas le métier. Le second rôle est de « *susciter les désirs d'expérimenter de la part des collectivités* », malgré la normalisation croissante de la construction. Ces

expérimentations visent à une meilleure appropriation par les habitants, principalement dans l'objectif de revitaliser les centres-bourgs.

En soirée, au cours d'une **rencontre publique**, les participants ont discuté avec des **Castors du pays de Landerneau**, autoconstructeurs des années 1950 et 1960, ceux-là même qui ont obtenu la reconnaissance de l'« apport-travail » dans la législation française. Ce fut l'occasion de faire des parallèles avec l'expérience de l'habitat participatif, mais aussi des différences. En un mot, l'expérience des Castors était une construction collective afin de construire des logements individuels, alors que l'habitat participatif se veut plutôt un moyen de construire du collectif par l'habitat. Retenons deux points par ailleurs : premièrement, l'expérience des Castors s'est réduite dans les années 1970, au fur et à mesure de la mise en place des logements sociaux : l'autoconstruction était vécue comme une obligation, dans un contexte de pénurie de logements, et non comme une revendication, pour un « mieux habiter ». Deuxièmement, la principale économie de l'autoconstruction des Castors se situait dans la sérialisation des procédés de construction (des maisons identiques), ce qui semble contraire aux motivations de la plupart des porteurs de projets des habitats participatifs d'aujourd'hui.

Un compte-rendu plus complet,
ainsi que les comptes-rendus des ateliers précédents sont disponibles sur le site
http://wiki.eco-sol-brest.net/index.php?title=Programme_de_recherche_E2-HP2

Annexes 3 - Comptes-rendus complets des ateliers 4, 5 et 6

Compte-rendu complet atelier 4

$E^2=HP^2$: NOUVELLE ÉCONOMIE POUR L'ÉCOLOGIE : L'HABITAT PARTICIPATIF, PARTAGE

Atelier et Rencontre publique n°4 :

Atelier 4 : Les financements des habitats participatifs

VERSION COMPLETE



$E^2=HP^2$

Contact: ADESS Pays de Brest
02 98 42 42 76
contact@adesspaysdebrest.infini.fr

ATELIER DE TRAVAIL
« HABITATS PARTICIPATIFS : QUELS FINANCEMENTS ? »
17 OCTOBRE 2014 - 14H À 17H
AUBERGE DE JEUNESSE
10-12 CANAL SAINT-MARTIN
RENNES

CONSTRUISSONS ENSEMBLE L'ÉCONOMIE POUR L'HABITAT PARTAGÉ ÉCOLOGIQUE

adess UBO LABERS AVEC LE SOUTIEN: Région BRETAGNE

Vendredi 17 octobre 2014

Auberge de jeunesse, Rennes

14h -17h : Atelier de travail

18-20h : Conférence de Vincent Renard, sur le thème des problématiques foncières.

Mené par :

CARIOU Émilie : ADESS Pays de Brest

SERVAIN Pierre : Laboratoire d'études et de recherche en sociologie, Brest + Ékoumène, projet d'habitat groupé, Brest

ROUX Nicole : Laboratoire d'études et de recherche en sociologie, Brest

Intervenants :

MICHEL Thomas, *Cie Rit* (habitat groupé, St-Germain-sur-Ille, près de Rennes)

LE GOFF Yvan : *Cie Rit* (habitat groupé, St-Germain-sur-Ille, près de Rennes)

RABILLER Danielle : *Les Voisins volontaires* (projet d'habitat participatif, Saint-Nolff)

LOISEAU Maryvonne : *Les Toits Partagés* (projet d'habitat participatif, Lorient)

JOUANNO Claude : *Les Toits Partagés* (projet d'habitat participatif, Lorient)

LEPAUDER Elaine : *Les Toits Partagés* (projet d'habitat participatif, Lorient)
JAN Pierre-Yves : *Co-finançons notre habitat* (fonds solidaire pour les habitats participatifs)
LANOE Samuel : *Epok* (coopérative d'accompagnement de projets d'habitats participatifs)
DEVAUX Camille : *auteure d'une thèse sur l'habitat participatif* (Laboratoire Lab'Urba, Université Paris Est)

Participants :

QUEDET Jocelyne: *Econids* (projet d'habitat groupé, Nantes)
MILLET Marc : *Econids* (projet d'habitat groupé, Nantes)
LAURENT Carole : *Les Amis de Max* (projet d'habitat groupé, Rennes)
MARQUET Yanick : *Les Amis de Max* (projet d'habitat groupé, Rennes)
PETIT Emmanuel : *Association Ékoumène* (projet d'habitat groupé, Brest)
CARDUNER Daniel: *Anat eo* (projet d'habitat groupé, Concarneau)
DORE Dominique : *Éco-Habitat groupé* (association d'accompagnement aux habitats participatifs), *Relier* (association de soutien aux projets ruraux innovants), *Maison des Babayagas* (habitat groupé, Montreuil) MESNARD Jean-Luc : *Lamotte* (aménageur-lotisseur)
ANDRE Stéphanie : *Service Habitat de Rennes Métropole*

Le programme E²=HP²



Dans un contexte de recherche de logements plus abordables et innovants, la politique publique se penche de plus en plus sur le soutien des projets d'habitat participatif. La loi ALUR (Loi pour un Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové) accompagne un développement et une coordination accrue de ces projets. Plusieurs études font état des problématiques propres à ces démarches. Parmi celles-ci, la dimension économique est toujours citée, mais mérite encore un véritable travail de prospection.

Le programme E²=HP² vise à mieux cerner les problématiques économiques de l'habitat participatif, en mêlant le point de vue des universitaires, des habitants porteurs de projets, des acteurs associatifs, des professionnels de la gestion publique, et des branches professionnelles impliquées dans l'économie de l'habitat (banquiers, assurances, promoteurs, bailleurs, etc.)

Ce programme, en cours de réalisation, s'articule autour de six événements sur différents territoires bretons, qui débutent par un temps d'atelier de travail entre acteurs investis, puis se poursuivent par une rencontre ouverte au public. Chaque événement aborde un thème spécifique : le montage financier, l'éco-construction, le prix du foncier et la spéculation, le co-financement privé/public, le prix de la construction, le financement des espaces communs.

Atelier 4 : Habitats participatifs : Quels financements ?

De nombreux groupes en projets d'habitat participatif sollicitent des tiers (pouvoirs publics, collectivités, mécénat, cofinancements solidaires, appels à dons...) pour compléter le financement de leur projet. Quelles sont les réponses reçues ? Qu'est-ce qui justifie ces demandes, et ces réponses ? Au nom de quoi, comment, et à quelles conditions ces financeurs s'engagent-ils ? Et comment engagent-ils les groupes financés ?

Une orientation à ces questions se retrouve dans le fait que cette sollicitation peut paraître éloignée des règles habituelles de financements du logement, selon lesquelles les privés se limiteraient à s'auto-financer, et les pouvoirs publics à financer le logement social. Or, le propre de l'habitat participatif est précisément de ne pas se limiter au strict cadre du privé, sans pour autant relever pleinement du public ni du social. L'habitat participatif fait ainsi apparaître, à l'unité de l'échelle territoriale la plus petite (le logement), tout l'intérêt et toute la complexité d'une combinaison de l'intérêt public et d'une somme d'intérêts privés collectivisés autour d'un projet commun. La question du financement, de sa répartition entre les partenaires, ainsi que celle de la prise de risque de chacun et de leur intérêt à la fois respectif et commun invite à repenser très largement ce qui fait la cohésion sociale de nos sociétés où il n'y aurait pas le tout-privé, ni le tout-État. La question de la garantie et de la responsabilité se pose sans doute différemment dans le cadre de financements par des tiers privés : il s'agirait alors davantage d'une question de confiance, de convictions personnelles partagées, de sentiments d'appartenances et d'engagements communs.

Propos introductif réalisé par Pierre Servain (E²=HP², Labers) : Intérêts privés, intérêt public, utilité sociale, intérêt commun



Quand des groupes sollicitent des tiers pour les soutenir dans leurs financements d'habitat, qu'il s'agisse de collectivités publiques ou d'entités/acteurs privés (subventions, mécénat, appels à dons...), la discussion tourne rapidement autour des notions d'intérêts privés et d'intérêt général. D'autres notions sont également utilisées pour justifier cette sollicitation : celles d'utilité sociale, et d'intérêt commun. Il est question ici de présenter ces quatre notions.

La première, **les intérêts privés**, est la plus facile à définir. Il s'agit des intérêts propres à chaque personne ou groupe. Ils ne justifient pas le soutien de tiers. C'est donc la catégorie de rejet de la part des financeurs sollicités (publics ou privés) : « on ne va quand même pas financer votre habitat ! ». À noter que l'habitat a une spécificité par rapport à cette notion, à un niveau symbolique, ou psychologique : l'habitat est l'idée même du privé, de l'intime, donc du chacun chez soi, avec ses propres ressources (sauf le logement social, mais il s'agit alors de droit, ce n'est pas de la sollicitation). L'association Relier remarque ainsi que les appels à dons pour des projets d'habitat sont plus difficilement reçus que pour d'autres projets, qui, à bien y regarder sont tout aussi privés, tels que des investissements pour financer des activités économiques (fermes, épicerie...). À noter aussi que dans la politique publique la séparation entre le privé et le public n'est pas si nette qu'on le pense. En effet, on observe que de l'argent public sert à financer l'habitat de personnes privées, par des dispositifs tels que les prêts à taux zéro ou des aides à la rénovation en vue de meilleures efficacité énergétiques (ADEME...), sans parler de la participation au financement de grosses entreprises privées de l'immobilier. En conclusion, la catégorie « intérêts privés » ne peut se définir de façon essentielle, mais elle est en tous cas une catégorie de rejet, qu'il faut savoir dépasser pour justifier des sollicitations. Il est alors généralement fait appel à son opposé : l'intérêt général.

La notion d'intérêt privé et celle **d'intérêt général** fonctionnent comme un couple en opposition. Elles sont nées en même temps. Nous pourrions faire un historique de la notion d'intérêt général, qui remonterait au moins à la *Res publica* romaine, mais c'est surtout depuis la Révolution française qu'elle prend la forme que nous lui connaissons maintenant. Il s'agissait alors du concept parfait dans l'objectif politique du moment : détruire tout corps

intermédiaire entre l'État et le Peuple pensé comme totalement unifié (corporations, noblesse, communautés...). Rousseau définit l'intérêt général comme l'intérêt supérieur aux intérêts particuliers. Elle se définit par la volonté générale, qui fusionne, dépasse et gomme les volontés particulières. Cette définition suppose plusieurs choses : elle relègue les intérêts particuliers à ce qui est inférieur, vil, égoïste, illégitime. Elle suppose aussi, par sa présentation au singulier (*la* volonté générale) qu'elle est évidente, définie *a priori* de toute discussion, qu'elle existe en soi, qu'il suffit de la découvrir, qu'elle s'impose si chacun a l'honnêteté de mettre de côté ses intérêts particuliers. Cette définition a des conséquences désastreuses dans la pratique : elle délégitime par principe toute discussion contradictoire sur la définition de l'intérêt général. Si deux avis diffèrent sur l'intérêt général, c'est qu'il y en a au moins un qui est de mauvaise foi, de mauvaise intention, qui essaie de faire passer ses intérêts particuliers, corporatistes, égoïstes, pour de l'intérêt général. Il s'agit là d'un danger réel : c'est au nom de cet intérêt général que Robespierre a éliminé toutes les voix discordantes à ce qu'il définissait comme l'intérêt général. Tous ceux qui ne sont pas d'accord avec lui, donc avec le Peuple, sont contre-révolutionnaires, ce sont des ennemis.

Cette conception de l'intérêt général a aujourd'hui évoluée, mais elle reste agissante. Nous la retrouvons dans nombre de discussions pour évoquer des principes politiques qui s'imposeraient d'eux-mêmes, qui seraient supérieurs à tout autre principe, que seules les personnes de mauvaise foi ou de mauvaise volonté pourraient discuter. La notion d'intérêt général est ainsi mobilisée pour couper court à la discussion politique, démocratique (tout comme l'évocation de « c'est pour nos enfants », et « c'est du bon sens »).

Heureusement, plusieurs penseurs ont fait évoluer cette notion. Ainsi Sieyes, lui aussi pendant la Révolution française (mais effrayé par l'épisode de la Terreur), ne définit par l'intérêt général comme quelque chose de défini *a priori* qu'il s'agirait de découvrir, mais comme quelque chose qui se construit, qui se constitue dans la délibération collective, qui amène à une montée en généralité (la recherche de principes généralisables pour justifier des actions). La politique reprend ainsi ses droits, en tant qu'élaboration de choix entre plusieurs options possibles. C'est ainsi qu'aucun principe ne correspond à l'intérêt général par essence, mais il le devient, par choix politique : ainsi pour l'écologie, la mixité sociale, l'anti-spéculation, la solidarité dans l'habitat...

D'autres traditions nationales donnent une autre définition à l'intérêt général. Ainsi Jonas le définit, avec le régime soviétique, comme un synonyme de la Raison d'État, et Rawls, dans une tradition anglo-saxonne, retient les principes de justice et d'équité.

Un point demeure : l'État est l'unique organisateur et garant légitime de l'intérêt général, supérieur aux intérêts privés. Mais ce principe est bousculé depuis quelques dizaines d'années, à tel point que l'on utilise depuis lors un nouveau concept, celui de l'utilité sociale.

L'utilité sociale est une notion en filiation directe de celle de l'intérêt général. Plus précisément, elle en est une forme particulière, un processus particulier d'élaboration. Sa caractéristique est que l'élaboration de sa définition n'est plus le monopole de l'État. Il s'agit de produit de procédures, de discussions entre institutions publiques et groupement de la dite « société civile » organisée, à commencer par des associations, et éventuellement des groupes d'habitants. Il s'agit donc de « co-productions », de collaboration partenariale et participative entre acteurs publics et privés. Cette forme de politique publique se généralise en France depuis les années 1980. C'est dans ce cadre que se constitue aujourd'hui l'habitat participatif (le nom en montre bien la filiation), du moins dans ce qui le distingue de l'habitat groupé autogéré des années 1970 et 1980.

Cette politique se caractérise par un double mouvement, ascendant et descendant.

- Ascendant, c'est-à-dire de la « société civile » à l'État : il s'agit de la revendication des acteurs de terrain à faire reconnaître leur droit, leur compétence et leur efficacité à participer à la constitution de la politique publique.
- Descendant : il s'agit pour la puissance publique de rechercher une meilleure efficacité, de s'appuyer sur des ressources actives pour mobiliser le plus de monde et au plus proche, pour les faire se responsabiliser, s'activer, s'autonomiser.

Dans un sens ou dans l'autre, chaque partie entend augmenter son pouvoir d'action en utilisant celui de l'autre. Il est souvent observé des formes d'instrumentalisation, dans un sens ou dans l'autre : accaparement de la puissance publique par des groupements privés dans un sens, et dans l'autre sens, perte d'autonomie des groupements privés qui deviennent des simples relais parapublics de la politique publique. À vrai dire, ce « risque » est donné dès le départ du partenariat, par définition.

Il reste à remarquer que dans cette forme de politique, de façon structurelle, les institutions publiques justifient plus facilement le financement d'animateurs, d'accompagnateurs et de chercheurs que des projets particuliers, de façon directe. Cela se vérifie dans l'habitat participatif, entre autres.

Deux points demeurent : premièrement, même si la puissance publique n'a plus le monopole de la définition de sa politique, elle en reste l'arbitre, le pilote, le seul garant légitime. C'est elle qui définit qui est légitime pour participer à la co-construction de l'utilité publique, et c'est elle qui assure l'évaluation de sa réalisation. Deuxièmement, les choix politiques se justifient toujours par des principes supérieurs et généraux (écologie, mixité sociale, etc.).

Enfin, la notion **d'intérêt commun** est sans doute la plus floue, car la plus étrangère à notre tradition française, qui ramène, depuis la Révolution, toute idée de commun à l'idée de communauté, et de là à l'idée de communautarisme fermé sur soi. Pourtant, cette notion peut servir à penser que la puissance publique n'est pas nécessairement la plus à-même de réaliser des principes supérieurs qui correspondent aux intérêts de toute une collectivité, voire aux intérêts universels. La définition de l'intérêt commun se distingue de celle des intérêts privés non pas tant en ce qu'elle concerne plus de monde (où mettrait-on la limite ?), mais en ce qu'elle se base, elle aussi, sur des principes jugés supérieurs, telles que inaliénabilité des ressources écologiques ou du foncier, fusse par l'État. C'est au nom de tels principes que se justifient des appels à dons, des mécénats, des cofinancements solidaires entre personnes et institutions privées. Concrètement, cela suppose un partage de convictions et d'engagement, voire de sentiments d'appartenance, nécessaires à la création de confiance et de solidarité.

En conclusion, la justification de sollicitation de soutien de tiers passe toujours par les recours à des principes politiques (choisis, défendus, délibérés) présentés comme étant généraux et supérieurs. La question centrale qui distingue l'intérêt général de l'utilité sociale et de l'intérêt commun revient finalement à savoir *qui* définit et garantit la mise en œuvre de ces principes, qui en est le responsable, qui contrôle. La responsabilité de la puissance publique est totale dans le cas de l'intérêt général, elle est partagée (bien que maîtrisée) dans le cas de l'utilité sociale, et secondaire voire nulle dans le cas de l'intérêt commun.

Témoignages de groupes d'habitants : quels financements ?

Cie Rit, Saint-Germain-sur-Ille (près de Rennes), 4 foyers, financements privés, autoconstruction

Pour accéder à la présentation du groupe : [cliquez ici](#)

Yvan Legoff (Cie Rit) : Je me reconnais plutôt dans l'habitat autogéré des années 1980, c'est-à-dire pas de financement public, que des financements privés. Pour l'historique du projet, notre particularité est peut-être que nous avons été vite. Nous avons mis en place un groupe en 2011, de façon informelle au début. Quand on s'est rendu compte qu'on n'avancait pas vraiment, nous nous sommes donnés trois mois, et nous nous sommes dits que si dans ces trois mois nous n'avions pas trouvé un lieu, on abandonnait l'affaire. On connaissait pas mal de groupes sur Rennes qui existaient depuis 5 ans, 6 ans, 7 ans, et on s'est dit que nous ne voulions pas ça. En février 2012 nous avons signé pour un terrain, et un contrat avec une architecte. Initialement on était plutôt parti sur une rénovation de ferme, quelque chose comme ça, on ne souhaitait pas habiter en lotissement, et puis on a trouvé un peu par hasard un terrain en centre-bourg, qui était destiné à construire un collectif, et on s'est dit que ça nous intéressait, même si ce n'était pas notre projet initial. Nous avons créé une société, une SCCC, une Société Civile Coopérative de Construction, et c'est la société qui a acheté le terrain. Nous avons travaillé 6 mois avec l'architecte et avec le groupe. En septembre 2012 nous avons déposé un premier permis de construire, qui a été refusé, nous avons déposé un second permis en décembre 2012. Nous voulions aller vite pour redéposer le permis parce qu'on ne voulait pas être assujéti à la RT 2012 qui nous semblait trop contraignante, et qui pose des obligations de moyens plutôt que des obligations de résultats, alors que nous, nous avons cherché des résultats mais par forcément avec les mêmes moyens. Nous voulions être autonomes par rapport à la réglementation, aux normes, etc. En juin nous avons fait faire le terrassement. En juillet, nous avons fait poser la charpente par un entrepreneur. Et après nous avons passé 6 mois en autoconstruction. Nous ne voulions pas avoir un chantier qui dure, donc 4 personnes parmi les 4 familles ont arrêté leur emploi, et ont passé un temps plein sur le chantier pendant 8 mois, de juillet 2013 à février 2014. Nous avons aménagé en février, et puis nous avons fini des aménagements intérieurs quelques mois après, et des aménagements collectifs, des bardages, des terrasses, des balcons, etc. Nous avons encore des petites choses à faire, mais le gros est derrière nous. Donc, deux ans et demi en tout, de la constitution du groupe à la finition.

Danielle Rabiller (Les Voisins volontaires) : Comment vous avez vécu pendant 6 mois sans travailler ?



Thomas Michel (Cie Rit) : Il y a eu plusieurs approches, certains avaient mis de côté, d'autres étaient de toutes façons en période de transition, de formation professionnelle, ou en pause professionnelle. Sur cette question de financement public, on s'était posé la question. Nous avons regardé quel programme d'aide ou de subvention on aurait pu solliciter, notamment l'Europe ou la Région. Mais finalement nous avons choisi de ne pas faire de demande. Vu nos impératifs de temps, et l'effort que ça aurait demandé, nous avons abandonné cette idée. On avait

La Cie.Rit



Habitat groupé en autopromotion et autoconstruction
4 familles, St Germain sur Ille (35)

Extrait présentation de la Cie Rit

déjà la capacité financière de l'assumer.

Yvan Legoff (Cie Rit) : Nous avons entre 30 et 50 % d'apports selon les foyers. Ce qui facilite énormément les choses. Nous avons les moyens de notre projet. Nous n'avons pas eu de mal à obtenir des prêts auprès des banques, puisque nous avons tous des apports, et qu'on n'était pas au chômage à ce moment-là. Et puis, il y a beaucoup de financements publics qui sont liés à un certain nombre de normes, de réglementations, d'obligations, et nous on n'était pas du tout là-dessus. Ça nous a coûté moins cher et ça a été plus rapide de ne rien demander !

Thomas Michel (Cie Rit) : Sur la partie gestion de la SCCC, nous avons fonctionné aux frais réels, c'est-à-dire qu'au fur et à mesure de l'avancement des travaux et des factures on émettait des appels de fonds auprès des associés, c'est-à-dire nous-mêmes. On a juste apporté une avance à la société, qui permet d'avoir le fonds de roulement, et après tout est sur facture. Nous fonctionnons toujours comme ça aujourd'hui. Ça permet de voir les dépenses qui n'arrivent que au moment de la phase du chantier où elles correspondent, ce qui évite d'avancer des trop grosses sommes dès le début. Nous avons étalé sur un an les dépenses de la maison.

Yvan Legoff (Cie Rit) : Sur la répartition des coûts entre nous, nous avons beaucoup de frais en commun. À partir du moment où nous avons décidé de faire de l'autoconstruction, nous avons fait un gros travail avec l'architecte pour faire un budget prévisionnel, pour vérifier tous les postes, avoir des devis, etc. Ça a été un long travail. À partir de ça nous on a défini des règles de répartition, que nous avons validé ensemble avant de démarrer. Nous avons décidé que tout ce qui était terrain, viabilisation, espaces communs, serait divisé par 4, on n'affectait pas ça à la surface des logements, ni au nombre de personnes dans les logements, parce que ça évolue, et ce n'est pas parce qu'on a une plus grande maison qu'on va plus utiliser le jardin, ou les autres espaces communs. Par contre, tout ce qui est lié à la structure, la charpente, les fondations, la toiture, l'isolation, etc., on a fait au pourcentage de la surface des logements, parce que les gros logements ont plus de toiture, par exemple. Et puis au réel pour tout ce qui est aménagement, électricité, etc. Dans le réel il y a des gens qui ont fait le choix de faire intervenir des artisans, ou de faire soi-même, on n'est pas deux à avoir fait pareil.

Analyse financière

	Estimatif APD entreprises	Réalisé autoconstruction	Economie réalisée
Terrain	134 000	134 000	
4 Logements – 450 m2	696 000	489 000	207 000
Espaces communs	122 000	72 000	50 000
Honoraires, frais et taxes	102 000	82 000	20 000
<i>Gain estimé autopromotion</i>			8-10% - 80 000
COÛT TOTAL	1 054 000	778 000	276 000
<i>Prix logements /m2 (hors communs)</i>	1 550	1 087	
<i>Coût total /m2</i>	2 350	1 728	

En analyse financière, nous avons un terrain à 134 000€, frais inclus. Les logements avaient été estimés autour de 700 000€ pour 4 logements, mais en autoconstruction nous sommes arrivés à 490 000, donc on a fait plus de 200 000€ d'économie sur les constructions, en huit mois de travail. Nous, on avait 800 000€ de budget. Nous avons un programme qui valait plus d'un million d'après l'architecte. Nous avons décidé de ne pas revoir notre programme à la baisse, et de travailler en autoconstruction pour aboutir à nos objectifs. Du coup, aux prix du logement avec des entreprises nous sommes passés de 2 750€ au m² à 1700€ pour le coût de construction des logements, hors commun.

D'une façon générale, ce que j'ai envie de dire, c'est que ça a été très facile. Nous n'avons pas rencontré de difficulté, ni technique, ni relationnelle... C'est aussi parce que nous avons mis des choses simples dans ce projet, c'est-à-dire que nous n'avons pas voulu révolutionner le monde, nous n'avons pas réglé tous les maux de la planète, les problèmes écologiques, nos rapports symboliques à l'habitat, tout ça. Quand on met de l'écologie, c'est déjà compliqué, quand on met du collectif, c'est compliqué, quand on met des questions de co-financements, c'est compliqué, quand en plus on veut des statuts coopératifs, c'est compliqué, quand on a différents modes de location et d'accession, c'est compliqué, et au final on fabrique des énormes machines à gaz, et on ne sait pas comment les porter, et les gens à qui on peut s'adresser ne savent pas comment porter ça eux non plus. C'est pour ça que nous on est partis sur des choses le plus simple possible. On ne va pas tout mettre. Et effectivement, on a fait des croix sur plein de choses, par rapport aux autres projets, intergénérationnels, de mixité sociale, on a fait une croix dessus. On se ressemble, on est tous des bobos, on habite tous à la campagne, on est écolo... Nous avons été pragmatiques. Nous voulions un logement pour y vivre bien, que ce soit un peu écolo, un peu convivial, que ce soit facile, et nous avons mis des objectifs qui étaient à la hauteur de nos moyens, de ce qu'on était, de notre expérience. Nous avons mis le curseur au bon endroit. Nous avons eu besoin une fois de Samuel [d'Epok], pour une soirée en animation, mais nous avons déjà les compétences en termes d'animations, en termes de méthodologie, de gestion, de comptabilité, de maîtrise d'œuvre.

Thomas Michel (Cie Rit) : Je vais nuancer ce que dit Yvan, sur l'aspect « facile » des choses. C'est aussi que nous nous sommes beaucoup investis, nous avons fourni beaucoup d'efforts. Mais nous l'avons fait tous ensemble, et vraiment en concertation, beaucoup dialogué, nous avons fait une réunion par semaine, où on discutait de plein de sujets, de fric, du projet en lui-même, etc. C'est quelque chose qui s'est construit ensemble. C'est pour ça que ça s'est bien passé. Et puis nous sommes un petit groupe, de 4 foyers, ça simplifie la gestion du groupe.

Les Voisins volontaires, Saint-Nolff (56), projet initié par la municipalité dans un écoquartier



Danielle Rabiller (Les Voisins volontaires) : Moi je vous envie un peu ! Nous, c'est un projet qui a été initié par la municipalité, qui a fait une proposition foncière dans un nouveau lotissement de la commune, l'Écocité du Prévert, en 2011. À la première réunion il y avait une personne, à la deuxième ça avait doublé, il y en avait deux. Le groupe s'est formé à partir de ces deux personnes-là, pour arriver en 2012 à un groupe qui s'est figé à 12-13 foyers. Actuellement, nous en sommes à 11 foyers, parce qu'il y en a deux qui sont partis, et nous sommes en recherche de deux autres foyers. Depuis début 2012, nous nous réunissons au minimum une journée par mois. Nous sommes en mixité sociale et générationnelle, la plus jeune a 4 mois et le plus vieux a 75 ans. On a une personne en situation de handicap, une jeune femme avec un enfant, des personnes seules, des retraités, des familles avec de jeunes enfants. Notre projet est assez atypique parce que nous sommes en autopromotion, mais avec de l'habitat locatif, de l'habitat qui va être en location-accession, et de l'accession directe. Nous sommes accompagnés par Olivier Censetti, de l'association l'Écohabitant. Vers la mi-2012, il nous a posé la question « est-ce que vous voulez être propriétaire, locataire, en location-accession ? ». Des gens qui étaient dans le groupe depuis le début du projet ont dit « nous on ne veut absolument pas être propriétaires, on veut être

locataires ». D'autres ont dit « nous on aimerait bien être propriétaires, mais on n'en a pas les moyens ». Donc comment on peut faire ? C'est là que la recherche a été faite pour trouver un bailleur social, qui permettait que des gens soient locataires et que d'autres soient en Prêts Sociaux en Location Accession (PSLA). Nous n'avons pas trouvé de bailleur intéressé par notre projet en Bretagne. Donc nous sommes partis en Ile-de-France, avec Habitat Solidaire. Nous sommes en SCIA, et Habitat Solidaire va être membre de la société. Mais ce bailleur a été pendant à peu près 6 à 8 mois sans bouger. Nous on croyait que de leur côté, ils faisaient des démarches, et en fait ils ne faisaient rien. Pour venir travailler en Bretagne, il leur fallait une autorisation du Ministère, de la Région, de l'Agglomération de Vannes, etc., et ça ne se fait pas en 15 jours, ça prend des mois. Après, il a fallu trouver le financement des logements sociaux, dont les 4 logements en PSLA. Mais les banques avec lesquelles Habitat Solidaire a l'habitude de travailler sont en région parisienne, et ils ont dit qu'ils ne s'engageaient pas dans un projet breton. Donc, ça aussi a pris des mois, pour trouver le Crédit coopératif qui a bien voulu envisager le financement des 4 PSLA. Ça concerne 4 logements, 630000€, sur deux ans. Le Crédit coopératif a dit « nous on veut bien y aller, mais il nous faut un cautionnement ». Ils l'ont demandé d'une part de la Commune de Saint-Nolff, qui a accepté à hauteur de 20 %, mais la commune a changé de couleur politique entre temps, et n'a finalement accordé que 10 %... Et après, ils ont fait appel à un organisme de cautionnement, Cosialis, qui fait partie de coopératives d'HLM. Pour la petite histoire, le premier dossier devait être signé le 6 juin, mais lors de la réunion du 6 juin ils ont dit que ça n'avait pas été présenté, que ce sera fait le 18 juin, le 18 juin ils ont dit que ce n'a pas été présenté, ce sera fait en juillet, et fin juillet « non ça n'a pas été présenté », et c'est là qu'Habitat Solidaire s'est dit « comment ça se fait que ça n'a pas été présenté ? Ha ben oui mais votre dossier n'est pas complet ! » Sympathique... Et le 23 août, le dossier devait être examiné par la commission, cette fois-ci, il était complet. Mais la commission a dit « ah non, ça c'est trop risqué, c'est le conseil d'administration qui va examiner ça ». On arrive au 10 septembre, on a déjà perdu plus de deux mois depuis le 6 juin. Et le 10 septembre le conseil d'administration dit « c'est beaucoup trop risqué, nous ne pouvons pas cautionner, ou alors avec 13 nouvelles dispositions, et si ces 13 nouvelles dispositions sont remplies, nous pourrons peut-être réexaminer le dossier ». Entre temps, nous, les Voisins volontaires, ça nous est resté dans la gorge, nous avons envoyé un courrier de 4 pages à Cosialis en leur expliquant qui on était, ce qu'on avait fait, le fait qu'on est un groupe qui tient la route parce qu'on se réunit quand même depuis trois ans, nous avons constitué une association, nous sommes en voie de constituer une SCI, nous avons avancé 75 000€ en tout, quand même, entre le terrain et les architectes. Et ils nous ont répondu comme quoi ils avaient bien reçu notre courrier, et salutations distinguées, quatre lignes, voilà. Donc on reprend, nous sommes toujours en contact avec Habitat Solidaire, une réunion téléphonique chaque semaine, pour voir comment on peut débloquer la situation, c'est-à-dire trouver d'autres organismes bancaires. Il n'y a que quatre banques qui peuvent financer les PSLA. Donc, nous sommes repartis voir le Crédit Agricole, la Banque Postale, le Crédit Mutuel. Avec le Crédit Mutuel, nous avons eu un premier contact où ils étaient enchantés de notre projet et tout ça, en fait les gens sont toujours enchantés, mais quand il s'agit techniquement de signer, ils ont dit non. Nous allons peut-être les revoir. Nous allons aussi du côté politique, nous avons demandé à Joël Labbé, sénateur du Morbihan, de prendre contact avec Marie-Noëlle Lienemann, présidente de la Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d'HLM, pour qu'on aille lui exposer notre situation et que enfin il y ait une ligne directrice entre les volontés politiques et puis la réalité sur le terrain. Parce que là on est vraiment dans le flou. Ça engage des problèmes au niveau des architectes, qui eux ont fait leur boulot, qui sont dans la phase définition du projet, mais qui ne peuvent pas avancer tant qu'on ne sait pas si Habitat Solidaire va être dans le coup. Le coût de la construction, lui, il ne diminue pas. Des entreprises qui étaient contactées pour faire une partie des travaux, on

reporte de trois mois en trois mois. Ce n'est pas facile. Ne travailler qu'avec des gens qui ont la capacité de financer directement, c'est beaucoup plus simple ! Nous on a travaillé autrement, et c'est vrai que c'est hyper compliqué.



Pierre-Yves Jan (Co-finançons notre habitat) : On voit le scandale qu'il y a : quand les gens font appel aux politiques publiques en tant que citoyens, on nous ferme les portes. Les politiques publiques, et notamment en Bretagne, et notamment à Rennes, disent qu'il faut faire des PLH avec des mixités sociales, c'est-à-dire permettre à des gens qui n'ont pas les moyens de se retrouver avec des gens qui ont des moyens, pour ne pas faire de segmentation sociale, on le demande à tout le monde, mais quand ce sont les citoyens qui demandent eux-mêmes de faire de la diversité sociale dans un même immeuble, on le leur interdit. Ça, c'est un scandale absolu ! L'empêchement des dynamiques de solidarités qui se révèlent à travers les écueils des Voisins volontaires est quand même scandaleux !

Les Toits partagés, projet d'habitat participatif en ZAC, Lorient



Marvonne Loiseau (Les Toits partagés) : Beaucoup de problématiques qui viennent d'être exposées sont aussi les nôtres. Les Toits Partagé est un projet qui existe depuis 2010 dans la ville de Lorient. C'est un projet urbain, qui s'est construit en même temps que s'est décidé le projet d'une ZAC en quartier éco-responsable sur une friche dans la ville de Lorient. Nous avons construit notre projet avec l'assurance d'avoir du foncier dans ce quartier, et aussi une garantie financière de la Ville et de l'Agglomération. Ce n'est pas signé, mais ça a été dit et redit en réunion. Nous travaillons depuis 2010, avec pas mal de mouvements dans le groupe, parce que c'est long et compliqué, parce que nous aussi nous sommes confrontés au fait qu'il y a plusieurs statuts d'occupation dans le groupe : du locatif social, du locatif libre, de l'accession sociale, et de l'accession pas sociale. Donc nous sommes dans une situation où les difficultés s'accumulent. Nous nous sommes adossés à un bailleur social, breton, là c'est la différence, le Logis Breton, qui a accepté, c'était plus facile. Le Logis Breton est un bailleur coopératif, issu du mouvement des Castors. Travailler avec ce bailleur social-là était la condition pour que la Ville nous aide. C'est un projet de 12 logements, en mixité générationnelle. Pour le moment nous ne sommes que 8 foyers, dont 2 familles avec des jeunes enfants, et pas mal de retraités, donc pour l'autoconstruction c'est un peu compliqué. On voudrait augmenter la part des familles avec jeunes enfants, et on prévoit plus d'appartements en ce sens. Je pense qu'on trouvera des familles, parce que même si des familles ont du mal à participer au travail de ce genre de projet, avec le temps que prend la famille, le boulot, elles seraient tout à fait preneuses d'un logement dans ce type d'habitat sans avoir à consacrer tant de temps à la construction du projet. Nous sommes en co-maîtrise d'ouvrage avec le Logis Breton, nous avons travaillé les espaces, la salle commune, les buanderies, la chambre d'amis, le local à vélo, rien que de plus classique. On en est à demander de l'argent aux banques. Les deux premiers rendez-vous exploratoires seront la semaine prochaine, avec le Crédit Mutuel de Bretagne et le Crédit Coopératif. Une particularité, c'est que ceux qui sont en accession sociale ou libre voudraient constituer une coopérative d'habitants. Donc le montage de statuts serait une Société Civile Coopérative de Construction (SCCC), qui comprendrait le Logis Breton, qui prendrait en charge les locatifs sociaux, plus un accédant libre, et une coopérative d'habitants. Voilà où on

en est. Ça va encore être un peu long, mais on est dans de bonnes conditions, on a un bailleur social qui est partant, même si par moments ils sont un peu long à répondre à une demande de rendez-vous, là, on est un peu inquiets... On est appuyés par la Ville et les pouvoirs publics au niveau de la garantie financière et aussi au niveau du foncier. À côté, le Logis Breton compte faire une opération classique du même type que la nôtre, ça veut dire que nous on aurait 12 logements et lui en aurait une quinzaine en accession et en opération classique. On travaille aussi avec la Boucle énergétique du Pays de Lorient, et la Région, et là on est sans doute en passe d'avoir des financements pour les études en ce qui concerne les matériaux et l'énergie grise. Sachant que ça, ça peut être reproductible, en parlant d'utilité sociale : toutes ces études peuvent être réinvesties. Et nous sommes accompagnés nous aussi par Olivier Censetti. Nous avons fait partie de la Démarche d'Innovation Collective à Paris, qui est une démarche nationale qui a été initiée par la Fédération des Coopératives d'HLM, le Crédit Mutuel et le Crédit Coopératif, et qui a réuni sur une période d'un an et demi tous les acteurs qui étaient investis dans l'habitat participatif, dans l'objectif de contribuer à la rédaction de l'article 47 de la loi ALUR sur l'habitat participatif. Nous sommes deux à y être allées régulièrement. Nous n'avons pas pu apporter grand-chose, mais nous avons beaucoup pris au cours de cette démarche. Ça a été une formation importante pour nous, que nous avons relayée dans le groupe. Une de nos difficultés actuelles c'est qu'on nous demande 20 % d'apport pour la Coopérative, que certains ont des salaires tout-à-fait convenable mais pas d'avance, que d'autres ont des avances mais des petites pensions, et on n'arrive pas à mutualiser ces financements-là de manière à ce qu'on puisse apporter ces 20 %. Par rapport à vous à la Cie Rit, on a un objectif plus politique [Yvan Legoff : notre projet est très politique !] qui est de ne pas faire de spéculation. C'est pour ça qu'on choisit la coopérative. C'est pour essayer d'initier des politiques publiques, avec au départ des groupes d'habitants, mais qui s'inscrivent aussi dans une politique globale.

Epok, coopérative d'accompagnement de projets d'habitat participatif, Rennes

Diagnostic des financements des habitats participatifs



Samuel Lanoë (Epok) : Epok est une coopérative d'accompagnement des projets d'habitat participatif, issu de Parasol. Notre projet politique est de trouver des solutions pour rendre l'habitat participatif accessible au plus grand nombre, c'est-à-dire à la fois pour des budgets différents, des pauvres et des moins pauvres, mais aussi que l'habitat participatif ne se résume pas à des gens avec des bac+12 du militantisme, capables de se saisir de budgets prévisionnels, de faire de l'autoconstruction, etc. Nous poussons donc pour avoir des formes plus diversifiées d'habitat participatif, plus souples, qui vont s'adresser à un plus large public. Pour ça, nous accompagnons divers projets et différents programmes de recherches pour trouver des moyens de démocratiser l'accès à l'habitat participatif.

Du point de vue spécifique des financements, dans l'idée de croiser des financements privés et des financements publics, j'ai imaginé un budget prévisionnel à deux colonnes, les dépenses et les recettes. Ça marche comme dans l'associatif, il y a des entrées et des sorties. Sur quoi on peut réussir à peser aujourd'hui dans le cadre de l'habitat participatif pour le rendre plus accessible économiquement ? On l'a vu, sur le poste dépense, il y a l'autoconstruction et l'autopromotion, autrement dit de faire soi-même, pour réduire les dépenses envers des prestataires externes. Quand on fait le bilan des compétences en internes que vous avez par exemple à la Cie Rit pour vous substituer à un promoteur, on voit la capacité de l'ingénierie

financière, de faire des prévisionnels, de porter un certain nombre de responsabilités sur vos épaules, la capacité de négociation - parce qu'il faut savoir que plusieurs projets en autopromotion n'ont pas de meilleurs coûts de sortie que ceux des promoteurs, parce que même si d'un côté les gens n'ont pas eu à payer la marge des promoteurs, d'un autre côté ils ont été mauvais à négocier des prestations, des matériaux, parce qu'ils ne s'y connaissaient pas, et au final les gains sont nuls. Tout ça pour vous dire que ces solutions très « auto » fonctionnent, mais pas en termes de diversification culturelle : ce n'est pas ouvert à tout le monde.

Par rapport au fait que le simple fait de mutualiser des espaces et des équipements devrait favoriser l'accès au logement à un coût abordable, jusqu'aujourd'hui on demande à en avoir la preuve, ça ne s'est pas vérifié. Les espaces communs sont souvent des surcoûts, donc même si on réduit des surfaces chez soi, les gains ne sont finalement pas si évidents que ça. Les financements d'une salle commune, à l'échelle d'une dizaine de logements, c'est très difficile. C'est pour ça que les bailleurs sociaux ne les envisagent sur des programmes de 20, 30, 40 logements minimum.

Et enfin, l'idée que regrouper des bâtiments aboutirait à limiter les dépenses n'est pas si vrai non plus. C'est la conclusion du groupe de Chevaigné, au nord de Rennes. Leur barre de huit logements a induit des coûts de structure et d'étude sur la structure, c'était plus complexe que si ça avait été huit maisons individuelles ou des maisons mitoyennes. En plus, ça rend l'autoconstruction beaucoup plus compliquée.

Sur les espaces communs, on voit que les projets arrivent à financer leurs logements mais ont du mal à financer les espaces communs, notamment la salle commune, qui est la pierre angulaire de l'esprit collectif. C'est particulièrement vrai dans le logement social : même des bailleurs sociaux qui sont prêts à se lancer dans l'aventure, quand ils voient une salle commune de 50m² pour 10 logements dans le cahier des charges, ils ne s'y engagent pas. Mais, quand on questionne l'usage de cette salle commune, qui a vocation à accueillir des amis, pour dormir, ou pour se retrouver de temps en temps, c'est-à-dire des usages relativement limités dans le temps, une question que nous posons est : est-ce qu'on a besoin de construire du dur ? C'est-à-dire d'avoir une salle qu'on comprend dans le programme immobilier, à 1 700€ du m² (par exemple) ? Ou est-ce qu'on peut imaginer avoir de l'habitat léger, poser par exemple une yourte, une roulotte, pour avoir exactement le même usage ? Les coûts sont beaucoup moins engageants, ça permet à des associations d'habitants de maîtriser le financement de ce truc-là, et on a exactement le même usage collectif.

Sur les espaces verts, imaginer faire du potager commun quand on n'a pas assez de sous pour avoir du terrain à bâtir, vu le prix du foncier aujourd'hui, est-ce que c'est pertinent ? Alors qu'à l'échelle d'une ZAC, des programmes d'aménagements publics, on a des espaces verts qui embêtent les mairies parce que ça coûte cher à entretenir, il y en a plusieurs qui se font une joie aujourd'hui d'en rétrocéder à des habitants pour faire du potager ou des choses comme ça.



On a l'exemple dans une petite commune au nord de Rennes, un programme en location

accession, où les gens n'ont pas du tout participé à la conception de leur logement, mais par contre ils ont participé à la conception et l'aménagement de l'espace vert public, avec une convention avec la municipalité pour avoir la jouissance de cet espace-là, faire du potager, du compostage, ils ont choisi les jeux pour les enfants, etc. Voilà toutes les pistes que nous avons aujourd'hui pour réduire le poste « dépense ».

Sur les recettes, qu'est-ce qu'on peut faire rentrer aujourd'hui dans la colonne recette pour favoriser l'accès au logement dans le cadre de l'habitat participatif ? Il y a la finance citoyenne, dont Pierre-Yves parlera. Et puis surtout, évidemment, il y a les aides institutionnelles, donc le logement social, le logement aidé.



Nous finissons actuellement un programme de recherche-action financé par la Fondation de France sur l'habitat participatif et le logement social. Nous avons mis en tension le cahier des charges des gens qui veulent faire du participatif et en face les équations des bailleurs sociaux qui doivent réussir à produire du logement en masse, avec des équations terribles à résoudre pour réussir à boucler leurs financements, et aujourd'hui les trois points qui bloquent, c'est l'attribution des logements, le financement des espaces communs, et la gestion des espaces communs.

L'attribution des logements montre bien comment l'intérêt général peut entrer en contradiction avec l'utilité sociale. Le critère de volontariat et d'implication des candidats dans la démarche collective, qui se comprend pour l'habitat participatif, rentre de plein fouet contre les critères d'attributions par des critères objectifs. On est dans un contexte de pénurie de logements, donc il y a la queue pour avoir accès à un logement aidé, et les élus entendent que si on aménage les commissions d'attribution pour attribuer des logements qui sont volontaires pour des foyers qui veulent faire de l'habitat participatif ou parce qu'il y a une dynamique de groupe, on crée des passes-droits, c'est-à-dire qu'il y a des gens qui ne font pas la queue comme tout le monde, qui passent par-dessus la pile, et qui se voient attribuer un logement avant les autres. Ça, du point de vue de l'intérêt général, dans un contexte de pénurie de logement, c'est très discutable. C'est différent en milieu rural, par exemple à Saint-Nolff ils y a des commissions d'attributions, mais c'est parce que il y a plus d'offres de logement social que de demandes sur la commune. À Lorient, ça risque d'être plus compliqué.

Aujourd'hui c'est impossible pour des bailleurs sociaux de financer un espace commun de 70m² à l'échelle de 10, 15, 20 logements. Ils sont déjà pris à la gorge, ceux qu'on a rencontré en tous cas. On ne voit pas de solution aujourd'hui. Dans le cadre d'une opération, on arrive à mobiliser du PSLA, et avec ça on arrive directement à avoir une TVA à 5,5 %. Et rien que cette bascule de TVA de 19,6 % à 5,5 % équivaut à la plus-value d'une année d'autoconstruction. C'est-à-dire que si on arrive à mobiliser ces aides institutionnelles dans le cadre de programmes participatifs, c'est plus puissant qu'une année d'autoconstruction en termes de gains que ça génère.

Par rapport au foncier, le discours que j'ai, c'est que c'est quasiment impossible de monter un projet d'habitat participatif avec du logement social en milieu urbain. Les contraintes du logement social sont telles qu'on est obligé de tailler dans le cahier des charges dans la philosophie de l'habitat participatif. Jusqu'où on va, c'est une autre question. Aujourd'hui, le foncier en rural fait qu'on a un volant sur le prix du logement. C'est quelque chose à considérer, et il y a un mouvement de l'habitat participatif qui s'intéresse à la question du rural, qui se fait l'écho sur des réflexions d'élus sur la redynamisation des centre-bourgs. À Dol-de-Bretagne, au nord de Rennes, le coût du foncier agricole est à 10€, là où Territoire, l'aménageur de Rennes Métropole, l'achète à 5€ par des procédures d'expropriation, mais au final à Dol-de-Bretagne une ZAC en régie municipale sort à 80€ là où on est à 150, 160€ à

Rennes Métropole, parce qu'il y a tout un tas de mécanismes de fiscalité qu'il faut financer dans les espaces urbains. Est-ce qu'un projet d'habitat participatif avec vocation à faire de la mixité sociale est soluble dans ces conditions en milieu urbain, je ne suis pas sûr.

Et puis peut-être qu'il y aura plus de marges de négociations avec les aménageurs privés qu'avec les aménageurs publics ? Aujourd'hui, en conséquence de la loi ALUR et de la reconnaissance institutionnelle, l'habitat participatif est en train de devenir quelque chose qui s'apparente à un produit. Est-ce que c'est bien, est-ce que ce n'est pas bien, en tous cas on commence à voir des promoteurs qui lance des projets packagés. Est-ce que ça va faciliter l'accès au foncier pour l'habitat participatif ? Il n'y a pas du tout le processus long, fastidieux, mais qui fait peut-être aussi l'essence de l'habitat participatif, par la constitution d'un groupe, d'un projet, d'un collectif... Est-ce que le fait d'arriver dans un produit «participatif » va permettre de déclencher du collectif, ça je ne sais pas, c'est un autre débat. Aujourd'hui, on en est là.

Habitat participatif et politiques publiques

Lecture et analyse de l'appel à projets d'habitat participatif du Conseil Général des Côtes d'Armor, 2014



Nicole Roux (E²=HP², Labers) : C'est le premier appel de ce type émanant d'un Conseil général. Les dossiers étaient à rendre pour le 12 septembre, et les réponses n'ont pas encore été traitées. Nous avons invité le service logement qui a suivi ce dossier mais ils n'ont pas pu venir. L'analyse suivante mobilise mon point de vue de sociologue, d'observatrice de ce monde de l'habitat participatif. L'analyse porte sur l'ensemble du contenu ce qu'il y a dans un appel à projet : le registre sémantique dans lequel il a été rédigé, le type de fiche que les groupes ont à remplir, et les types de compétences qu'il faut mobiliser pour bien rentrer dans les cases, avec le bon discours, pour avoir des chances de

passer.

Dans le dossier, on voit les grandes lignes directrices de ce qu'ils veulent financer. D'abord, il y a une petite lettre de présentation signée par le président du Département des Côtes d'Armor, et on peut y lire ce qui est désigné comme « habitat participatif ». On est sur des groupes de « citoyens », ce ne sont plus des « habitants », il y a là un petit glissement que je trouve intéressant. Des « citoyens concepteurs », « conception, création, gestion », on trouve là un nouveau registre, qui n'est exactement celui de la « participation ». Et avec « aspiration à la vie sociale », là on retrouve quelque chose qui renvoie à « citoyen », c'est-à-dire quelque chose qui est en lien avec la cité, ce qui est plus que simple « habitant ». Les objectifs sont clairs : « pour mieux répondre aux besoins des citoyens ». Il y a une écoute de ces besoins du point de vue des pouvoirs publics. Il faut tenir compte de deux aspirations : « vie sociale » et « écologie ». Il est question de « se réapproprier les décisions et responsabilités de l'acte de construire ». On voit comment on bascule sur le « pouvoir d'agir ». C'est un concept très largement véhiculé dans les politiques publiques et en particulier au niveau européen. Autre chose qui va être regardée, c'est la capacité à mettre en place des partenariats. Il faut « mettre en réseau des acteurs », il faut convaincre des élus sur des communes, et pouvoir mobiliser des compétences dans son réseau, par exemple des compétences de professionnels au sein du

groupe, qui un menuisier, qui un concepteur de projet, etc. En tous cas, il faut mobiliser une capacité, un capital relationnel, ou comme tu disais, Samuel, un « militantisme bac+12 ». On lit aussi qu'il faut que le projet soit « groupé », « innovant », « de qualité », et « en relation avec son environnement », environnement qui doit être « social, naturel ». Les groupe ont intérêt à reprendre ces notions-là dans leur réponse, on a là tout un ensemble de concepts qu'il faut mouliner. On vient d'avoir un séminaire sur l'innovation sociale, on s'est tous dit que c'était tellement tarte à la crème que ça ne voulait plus rien dire ! Mais c'est quand même le registre sémantique dans lequel jouent les pouvoirs publics, et donc il faut apprendre à leur resservir les plats dans le sens où ils veulent entendre ce discours-là.

Dans les objectifs, il y a des « effets attendus sur le développement du lien social », et particulièrement « des liens entre les générations ». Cela correspond aux missions du Conseil Général, qui travaille plutôt sur les populations vieillissantes, avec des schémas intergénérationnels, et sur les espaces ruraux. Si vous mettez que vous voulez faire quelque chose avec des personnes âgées, ce sera plutôt bien regardé, ça clignote. Et puis si c'est dans un centre-bourg en zone rurale, on voit tous les critères qui vont faire allumer les clignotants pour qu'il y ait plus de chance que ça passe au Conseil Général 22.

Après, ce qu'il faut savoir, c'est que l'enveloppe n'est pas énorme, c'est 50 000€ en tout pour tous les projets, et au minimum 10 000€ par projet retenu. La question est à quoi sont dévolus ces sommes ? Le Conseil Général précise qu'il soutiendra la démarche par la mobilisation des collectivités du département pour aider à « la recherche et à la mobilisation du foncier dédié », et « l'organisation de temps d'échanges et de visites facilitant les démarches des groupes déjà constitués ». Donc, on est plutôt sur de l'accompagnement de projet, de l'ingénierie de montage de projet.

Après le dossier à l'air simple, mais je dirais faussement simple. Il y a une fiche projet d'habitat, où chaque habitant doit se désigner de façon nominative, et dire quel statut il occupe actuellement : propriétaire, locataire de parc HLM, locataire du parc privé, et on doit écrire quelles compétences peuvent être valorisées dans le cadre du groupe autopromoteur. Donc on est dans la logique autopromotion, on parlait des «auto», pour être «auto» il faut être autonome, ce qui va permettre de mettre un capital de compétence dans le projet. Ces compétences peuvent être sur le volet construction, ou bien de dire « je suis animateur socioculturel, je sais animer des groupes », par exemples. Ça veut dire qu'il faut avoir, au moment de remplir ce dossier, une bonne connaissance de ce que c'est que l'habitat participatif, pour savoir ce qu'on peut mettre dans la balance en tant que compétence. Par exemple, dire qu'on sait faire la cuisine pour 20 ou 30 personnes, c'est une vraie compétence quand on fait des chantiers, mais est-ce qu'on va penser à le mettre ? C'est ce genre de petits ressorts qu'il faudrait diffuser pour les gens qui répondent à ce genre d'appel. Après, il y a un certain nombre de rubriques assez descriptives sur le programme ambitionné, ça veut dire que là, c'est la capacité d'écrire un programme d'architecte, un projet. Je trouve que c'est faussement simple, ce n'est pas seulement le nombre de logements, il y a aussi des choses très précises à mettre en place : statuts et charte de l'association, planning prévisionnel global, type de montage financier... Il faut déjà avoir réfléchi à tout ça, ce n'est pas pour les « derniers nés » de l'habitat participatif !

Yvan Legoff (La Cie Rit) : Moi ça m'énerve, des trucs comme ça. C'est des dossiers qui demandent beaucoup plus d'énergie que ce qu'ils en donnent ! Et même pour eux : le temps de faire le dossier, de répondre aux réponses, ça leur coûte bien plus que 50 000€. En fait, on pompe de l'énergie au lieu d'apporter de l'aide !

Pierre-Yves Jan (Co-finançons notre habitat) : Je pense qu'il faudrait évaluer le résultat après . Des fois les groupes ont besoin d'un coup de pouce au démarrage, pour faire l'étude de faisabilité du terrain qu'ils trouvent, et puis faire appel à un accompagnement pour booster le groupe, qu'ils se donnent des méthodes, pour être un bon interlocuteur. Ça peut aider, de susciter l'entraide et la mutualisation entre les groupes, comme ce que fait le Conseil Général d'Ille-et-Vilaine avec Parasol, et de créer des espaces de discussions à parité entre les groupes et les élus, comme le partenariat entre l'association Écoquartier Strasbourg et les élus de la Ville. Un gros problème, c'est que la plupart du temps les collectivités ont fait des appels à projets en mettant en concurrence les groupes. À Paris, il y a un appel à projet pour 3 terrains, et 30 groupes ont répondu. Ça fait 27 groupes citoyens gaspillés. On est dans un paradoxe. On ne peut pas être traité comme un groupe immobilier. De fait, les collectivités sont astreintes, avec la pénurie de terrain, elles sont bien obligées de créer un entonnoir. Mais c'est vrai que l'idée de mettre en concurrence les groupes nous choque.

Nicole Roux (E²=HP², Labers) : Moi je trouve que c'est problématique, à la base, d'interpeller les citoyens sur le mode de l'appel à projet ou de l'appel d'offre, comme si on interpellait des promoteurs. Après, il y a des contextes. Samuel l'a dit, ce n'est pas la même pression sur le foncier dans le rural, il y a des possibles, et ces possibles peuvent se faire dans des budgets de financements qui sont plus abordables. C'est surtout en milieu urbain qu'il y a une compétition entre groupes, et ça c'est compliqué. Et puis on voit qu'ils proposent toujours des terrains perçus comme « pourris » ! On le voit bien à Brest, par exemple.

Maryvonne Loiseau, (Les Toits partagés) : Il faut dire que les collectivités ont un intérêt, avec l'état de leurs finances, de vendre cher leurs bons terrains aux promoteurs. Ce n'est pas indépendant de l'état des finances des collectivités actuellement.

Samuel Lanoë (Epok) : Oui, à la Ville de Rennes il y a eu ce discours de se demander pourquoi l'habitat participatif se verrait attribué les meilleurs terrains, en plus à des prix moins cher que le marché, alors qu'on pourrait faire des plus-values avec des promoteurs pour des produits standings qui permettraient de mieux alimenter les caisses de la collectivité, ce qui reste de l'intérêt général pour moi. Autre chose : à Brest, nous avons participé à la co-redaction d'un appel à manifestation d'intérêt, qui visait à créer un appel d'air, à mettre des groupes sur des rails, et qui invitait les groupes à se constituer en association, parce qu'il n'y en avait pas d'identifié sur Brest. Il s'agit d'une formation sur les bases de l'habitat participatif, de former des pré-budgets, des programmes, pour ensuite se voir proposer des terrains par la Ville et voir lesquels correspondaient le mieux. Mais il y a eu un vrai manque de notre part : il y a eu un déficit d'accompagnement pour avoir une lecture urbaine des parcelles. Je ne les ai pas vu, j'ai entendu parler des problèmes, les lignes à haute tension, la circulation, etc., mais ma modeste expérience m'a montrée que quand on commence à rédiger un cahier des charges qui est très utopique au départ, qui est sur des intentions, on ne trouve jamais de chaussure à son pied par rapport au terrain. Et le fait d'avoir, pendant ces visites de terrain, un urbaniste ou un architecte qui est capable d'aider à visualiser comment on peut s'accommoder des éventuelles contraintes et jusqu'où celles-ci sont éventuellement tolérables, ça ça a clairement fait défaut sur Brest. C'est un enseignement à retenir pour la suite.



L'entrée de l'habitat participatif dans la politique publique (2005-2010-2014)

Camille Devaux (Lab'Urba, Paris Est-Créteil) : Jusqu'en 2010, l'habitat participatif ne se nommait pas encore « participatif », il y avait d'autres

termes, comme « habitat groupé », « habitat autogéré », « coopérative d'habitants »... Il se situait alors dans un mouvement qui était très confidentiel, dans le sens où pour trouver des informations sur le sujet il fallait passer essentiellement par Internet, par des réseaux, ou par des connaissances directes. Ce mouvement avait alors une réalité assez modeste. Quelques années avant, vers 2005, des groupes d'habitants ont commencé à exister, des associations ont commencé à se fonder. Elles ont essayé d'avoir une action de lobbying auprès de leurs élus locaux, et de frapper à toutes les portes possibles et imaginables dans leurs réseaux, qui étaient des réseaux militants et associatifs pour la plupart. Ils ont donc mobilisé leurs compétences, ce que moi j'ai appelé leur « capital militant », pour rejoindre la série des autres capitaux dont on a déjà parlé aujourd'hui. Ils ont essayé de faire entendre leur voix dans un contexte qui n'était pas très réceptif du côté politique à ce moment-là. À ce moment, il y avait trois pôles principaux de ce qu'on nommera plus tard l'habitat participatif : un pôle de l'autopromotion autour de Strasbourg, un pôle breton à l'ouest, qui n'employait pas forcément les mêmes termes, et puis Habicoop et la coopérative d'habitants en Rhône-Alpes. Ces trois pôles n'étaient pas vraiment en connexion, même s'il y avait des Rencontres nationales annuelles des Coopératives d'habitants depuis 2007. Ce qui fait que la Ville de Strasbourg a dit « nous on a découvert l'habitat groupé autogéré à un moment de notre histoire, aux Rencontres nationales de 2010. On pensait avoir inventé les herbes folles de l'habitat autogéré ». Ces « Rencontres nationales de l'habitat participatif », organisées en 2010 à Strasbourg, ont été un tournant. Elles ont marqué l'entrée véritable de qu'on peut appeler l'acteur institutionnel, à savoir les collectivités, les organismes HLM, et d'autres acteurs professionnels du champ de l'habitat. Cela s'est passé en grande partie sur l'impulsion de l'association Écoquartier Strasbourg, qui avait senti assez précocement la nécessité de s'associer avec les collectivités. Donc, on a eu un effet cliquet. Si on regarde les Rencontres précédentes de 2008 et 2009, on est sur un public de 40 à 60 personnes, alors qu'à Strasbourg on monte à 400, et à 600 en 2012 à Grenoble. On verra ce que donne la prochaine Rencontre, en 2015 à Marseille. Il y a un changement de ce point de vue-là. C'est le moment de l'entrée des institutions. Elles aussi, en parallèle des habitants, apprennent à se connaître, et initient les prémises du Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif.

Sur la période suivante, après 2010, on est sur ce que je pourrais appeler « le temps de l'appropriation de l'institution », et ça rejoint bien ce que disait Nicole sur les critères que chaque collectivité peut mettre, quand on regarde au niveau local comment l'habitat participatif est approprié par les collectivités, et notamment dans les appels à projets, on voit un certain nombre de différences en fonction des priorités locales. Ce qui est assez légitime, je pense. Typiquement, le premier appel strasbourgeois en 2009 n'était pas du tout porté sur l'habitat participatif, ça devait être au départ un appel à projet pour définir une grille environnementale, pour les bâtiments écologiques, performants. Ce qui a donné à terme des projets parfois critiqués au niveau local, justement sur leur aspect sur-écologique, si je puis me permettre de parler comme ça, au détriment d'aspects plus sociaux, ce qui a amené la collectivité à réorienter son projet en disant que « oui, bien sûr, l'écologie, mais si on veut que les groupes ne se cassent pas la figure il faut aussi qu'en amont les aspects liés aux fonctionnements de groupes soient bien arrêtés ». Alors ils ont laissé plus de temps notamment pour la constitution des groupes et pour éviter que ce ne soit que des architectes qui répondent et qui fassent des bâtiments écologiques. Et, à la faveur du lobby d'Écoquartier Strasbourg, on a fait entrer l'habitat participatif dans ces appels à projets. Entre 2010 aujourd'hui, c'est le moment où plusieurs collectivités lancent des appels à projets. En France, en ce moment, il y a à peu près 20 appels à projets. Leurs réalités sont très différentes, certaines consultations sont à grande échelle, comme à Strasbourg où ils proposent 3, puis 7 autres terrains, alors que d'autres villes ne proposent qu'un seul terrain, on ne parle pas forcément de la même chose. En 2012 vous n'êtes pas sans savoir qu'il y a eu un changement

de gouvernement, et notamment l'entrée d'Europe-Écologie Les Verts au gouvernement, et en particulier un Ministère de l'égalité des territoires et du logement qui est assuré par Cécile Duflot. Si je précise cela, ce n'est pas pour attribuer à Europe-Écologie les Verts et à Cécile Duflot l'entrée de l'habitat participatif dans la loi ALUR, mais simplement pour montrer les connexions qu'il faut faire à propos de cette entrée dans la loi entre le niveau local et le niveau national. Il y a des liens parmi les militants de l'habitat participatif avec le parti Europe-Écologie, et la structuration du parti fait aussi qu'il y a des liens qui peuvent se faire entre le niveau local et le niveau national, et qui amènent à faire remonter des choses au niveau national. On arrive à ce que moi j'ai appelé dans ma thèse une sorte de « processus tourbillonnaire », dans le sens où petit à petit on a des groupes d'habitants qui se sont fortement mobilisés, des associations que se sont constituées, en même temps un milieu professionnel de plus en plus investi par la question, en parallèle de ça une professionnalisation des accompagnateurs des groupes d'habitants. C'est un processus en tourbillon, avec un effet d'entraînement mutuel. Le directeur d'une coopérative HLM de Rhône-Alpes a réussi à convaincre un autre directeur d'organisme HLM parce que lui avait réussi à le faire. Il y a eu un moment où il y a eu un besoin que la parole des institutionnels soit rendue publique pour qu'ils disent « nous on a fait, on est opérateur HLM, ça nous a coûté en termes de temps, d'investissement, d'énergie, mais on l'a fait, donc vous pouvez aussi le faire ». Ce qui fait qu'on a un peu les pionniers, typiquement ceux de Strasbourg, et puis, derrière, la nécessité pour d'autres collectivités d'y aller aussi, pour ne pas paraître comme les dernières roues du carrosse, ou comme des collectivités qui ne sont plus du tout dans le vent parce qu'elles ne font pas d'habitat participatif.

Et cette logique est un des risques auquel il faut être vigilant aujourd'hui, ça rejoint le propos sur l'innovation : si vous regardez les programmes locaux de l'habitat dans lesquels il y a une action en faveur de l'habitat participatif, il est systématiquement question d'« innovation », d'« expérimentations », etc. Et vous avez parfois des copiés-collés stricto-sensu entre deux PLH parce que le technicien n'a pas eu le temps, n'écrit pas les projets, on lui a dit « débrouille-toi avec l'habitat participatif », et il a déjà beaucoup de choses à faire... Et l'habitat participatif peut être mis dans une action pour accompagner le vieillissement, un autre pour les jeunes, un autre pour, je sais pas, les pauvres... C'est mobilisé pour un certain nombre de choses. Il y a un enjeu aujourd'hui sur cette question de l'affichage, pour savoir de quoi on parle. Les promoteurs portent, à mon avis, un enjeu important. Je pense qu'une des questions qu'on peut se poser aujourd'hui, c'est de mettre en débat la rhétorique autour de la « 3e voie du logement », la voie alternative. Si on accède à cette catégorisation-là pour l'habitat participatif, au final on le met dans une case, et on risque de l'isoler de ce qui serait les deux autres voies, à savoir le logement public et le logement privé. Ce serait un produit à part entière, il y aurait ce qui est participatif et ce qui ne l'est pas. Et, partant de ça, comment fait-on pour que les gens aient le droit de bouger de l'un à l'autre ? La question est peut-être de se demander comment fait-on pour créer, à l'inverse, un peu plus de souplesse entre le public, le privé, le participatif ? Comment, par le participatif sous toutes ses formes, du plus militant et participatif à ce qui est moins militant et moins participatif, comment on peut irriguer les pratiques et les représentations des différents acteurs, aboutir à des spectres de projets et d'initiatives qui peuvent être très variés et différents les uns des autres. À partir du moment où on sera dans la situation où il y a une adhésion des personnes qui y sont dedans et qui accèdent ainsi à une forme d'habiter et à un mode de vie qu'ils ont choisis, à des degrés différents, on aura gagné en un sens, parce que cela voudrait dire que ça correspondait à un besoin, des besoins qui sont divers. À mon avis, le cloisonnement est un peu problématique, et cette rhétorique de la « 3e voie » mérite d'être interrogée.

Présentation de l'outil Co-finançons notre habitat

Pour accéder à la présentation numérique : [cliquez ici](#)

Pierre-Yves Jan (Co-finançons notre habitat) : L'origine de Co-finançons notre habitat, c'est un peu ce que vient de dire Camille, ça vient de tous ces travaux et toutes ces rencontres depuis une dizaine d'années. Nous nous sommes surtout basés sur des besoins qui ont été identifiés au cours d'une enquête menée par Relier, après des tas de travaux menées après les Rencontres nationales de Strasbourg, de Grenoble et autre.

Co-finançons notre habitat est une société coopérative qui veut glaner des moyens financiers, notamment auprès de la finance citoyenne, pour pouvoir débloquer des situations de groupes d'habitat participatif. C'est un outil de déblocage, ce n'est pas pour financer les logements. Les financements des logements, ça existe par ailleurs : c'est les PTZ, les PLSA, les PLS, c'est toute sorte de choses pour le logement social ou autres ; et il y a d'autres systèmes de financements, comme le crowdfunding, ou autre. Mais Co-finançons n'est pas un outil de financement. Ce n'est pas non plus un outil de remplacement de ce que doivent faire les autres acteurs du logement. L'idée c'est de développer des opérations en évitant de désengager les circuits existants. À la limite, cette coopérative pourrait disparaître, dans l'idéal. Elle le fera si le système bancaire comprenait tout, et il va bien falloir qu'il le fasse, parce que nous ne voulons pas être une alternative, nous voulons juste mettre de l'huile de façon temporaire.



Sur des types d'interventions à très court terme, c'est du 1 an, 2 ans, 3 ans. À moyen terme, c'est du 8-10 ans. Il y a des besoins au démarrage, notamment pour mobiliser un foncier, ou financer des études. Par exemple vous, à la Cie rit, il fallait mettre 120 000€ pour le foncier, on peut imaginer qu'à ce moment-là il y aurait pu y avoir besoin d'obtenir 20 000 ou 30 000€ d'un tiers pour crédibiliser votre démarche. C'est un prêt, c'est à rembourser. Mais ça crédibilise, vous avez votre processus, c'est peut être important auprès de vos interlocuteurs bancaires, s'ils ne vous ont pas déjà compris. Mais en général, pour financer un terrain, ce n'est pas très compris. Les banques connaissent bien le financement d'un particulier, mais financer un groupe autopromoteur ou en co-maîtrise, c'est plus original. L'idéal c'est quand on est en lien avec une collectivité. Il y a aussi quelquefois des risques que prennent les groupes, il arrive dans certains groupes que certains aient des apports, des capacités, et ils financent le foncier avec leurs apports pour leurs futurs logements, par exemple ils sont trois à financer le foncier dans un groupe de dix. Donc ils se retrouvent en situation d'aménageurs. Et si finalement, ils n'arrivent pas à créer un groupe de dix, ils sont coincés, ils ont mobilisé l'argent pour mobiliser le foncier, et ils ne peuvent même plus acheter leur logement ensuite. Derrière cette idée d'avoir un outil partagé entre les groupes de co-financement, c'est aussi de discuter de règles de prudence, de faire qu'il y ait un dialogue avec des tiers, c'est une pédagogie de l'usage des fonds. Donc, la participation au prêt pour le foncier, pour crédibiliser la demande de prêt au niveau des banques, est un premier besoin auquel nous voulons pouvoir répondre.

Deuxième besoin, c'est sur les locaux communs. Soit on arrive à les attacher comme des annexes, des caves, des garages, qui sont financés par le lot, soit on n'y arrive pas. Beaucoup de groupes ont dû trouver des financements tiers pour financer les locaux communs, ou alors ils s'engagent sur beaucoup d'autoconstruction. Donc, l'idée c'est de faire éventuellement des financements longs. C'est un peu comme des Pass fonciers : les gens financent d'abord leur logement, et puis financent les locaux communs au bout de 8-10 ans, quand ils en ont la capacité. C'est un autre besoin explicite des groupes.

Troisième besoin des groupes, c'est le lot non souscrit. C'est quand, pendant la construction, une famille a renoncé à leur aménagement, d'une façon ou d'une autre, et que vous avez quand même eu à finir le logement. L'idée c'est d'intervenir pour souscrire le lot qui n'a pas encore de souscripteur, de le porter temporairement, pour ne pas bloquer l'ensemble de l'opération, pour que le logement soit fini. Après, il y a un problème de commercialisation, parce qu'il faudra bien trouver le moyen de trouver un nouvel occupant.

Quatrième besoin, c'est éventuellement en cours de vie, de pouvoir intervenir en cours de mutation, parce qu'il peut y avoir une mutation où quelqu'un part en urgence, a besoin de son financement, mais l'acquéreur ne s'est pas forcément engagé sur le profil du groupe, il peut être en situation, c'est arrivé par exemple à Redon, il y a une petite opération d'habitat participatif de six ménages à Redon, une mutation sur un logement a vu arriver un acquéreur qui a acheté un cadre de vie très verdoyant mais qui n'est pas du tout en phase avec les engagements de lien social, d'ateliers communs du groupe. Il ne veut pas mettre ses outils dans l'atelier, tout juste s'il ne veut pas utiliser sa propre tondeuse. Quelqu'un qui arrive et qui n'a rien compris au film, petit à petit, ça peut entacher l'élan du groupe, ça peut le banaliser. Ça peut être intéressant, au moment d'une mutation, de se donner le temps. C'est très pragmatique, ce sont des besoins qu'un système bancaire n'arrive pas forcément à comprendre.



Pour financer cet outil, l'idée c'est de faire appel à la solidarité citoyenne, et de faire appel à différents fonds. Nous avons un objectif dans un an de 200 000€ d'épargne citoyenne - vous avez des fiches de souscription qui circulent. Ça, ce sont des parts sociales d'une coopérative, d'une société coopérative d'intérêt collectif, d'utilité sociale, les gens peuvent avoir une déduction fiscale de 18 %. Et puis, il y a d'autres fonds. L'un des fonds qui a mobilisé ceux qui ont monté la coopérative, c'est les fonds de la Caisse de Dépôt, dans son « programme d'investissement d'avenir », qui incite à des projets nouveaux sur l'économie sociale. C'est un fonds d'un million d'euros qu'on peut utiliser par tranches. Il y a la Fondation L'Abbé Pierre qui va faire une dotation temporaire d'amorçage, et la Nef. On peut espérer que d'autres acteurs voudront soutenir l'habitat participatif. Et puis, il y a des collectivités. Les collectivités peuvent prendre des parts dans les SCIC, à condition de rester en dessous de 50 % des parts de la société. Donc, à chaque fois qu'on trouve 100 000€ on peut en demander autant à une collectivité. Il y a déjà des collectivités participantes, qui soutiennent le développement de l'habitat participatif parce qu'il y a des projets sur leur territoire : la Région Aquitaine, et c'est en discussion avec la Région Île-de-France.

Les fondateurs de la coopérative, ce sont les opérateurs qui sont déjà en contact de groupes d'habitat participatif, en particulier Habitat Solidaire de Montreuil, et le Pacte d'Aquitaine et de Poitou Charente. Ils amènent l'expérience concrète du montage. Il y a aussi des associations de l'habitat participatif, et des gens qui sont dans le métier de la finance citoyenne, à savoir la Nef. Ce sont ces trois mondes qui ont construit un outil qui vient mettre de l'huile dans les rouages. Comme c'est une SCIC, il y a des collègues. L'association a été créée fin 2013, et là on est en train de boucler les équilibres de financements. L'objectif est de commencer les premières interventions dès janvier. Il y a par exemple à Bègles un besoin pour porter un foncier pendant deux ans. C'est au cas par cas. L'idée n'est pas d'apporter tout le foncier, mais ce qui manque. Nous voulons avoir une permanente, quelqu'un va sans doute être embauché dans les semaines prochaines.

Co-finançons est aussi un outil pédagogie d'appropriation de la finance citoyenne. Et c'est un outil de solidarité. Parmi les premiers à avoir souscrit il y a des gens qui habitent dans des

habitats autogérés. Ils ont déjà remboursé leur logement, et au lieu de mettre leur argent dans des éoliennes ils le mettent dans le soutien aux autres projets d'habitat participatif. Dans le milieu qui est sensible à l'habitat participatif il y a des gens qui ont des disponibilités d'épargne, c'est fait aussi pour la mobiliser. C'est aussi, d'une façon plus générale, l'idée d'une démarche citoyenne, c'est-à-dire l'idée que la relation se fasse avec le monde des professionnels et avec le monde des élus et des collectivités, c'est une relation où chacun apporte sa part. C'est valoriser l'apport citoyen, et faire que ça appelle les contributions des collectivités et des professionnels. Nous ne voulons pas nous mettre en situation de simple assistance.

Voilà, c'est très pragmatique. Et déjà on voit qu'il y a d'autres besoins qui apparaissent, auxquels cet outil-là ne va pas forcément pouvoir répondre. Il y a des besoins qui apparaissent sur l'idée de caution mutuelle, ou des choses comme ça. Dans les nouvelles sociétés de la loi ALUR, il y a une obligation de trouver des garanties financières d'aboutissement. Peut-être que cet outil pourrait participer à une forme de caution mutuelle, c'est une question. On n'est pas sûr que ce soit le meilleur outil. On voit aussi d'autres travaux d'ingénierie financière, on va dire, qui tourne autour des notions de démembrement et fractionnement de la propriété, entre le volet foncier, le domaine, l'assiette d'un terrain, et l'usage de ce terrain, ceux qui en sont les utilisateurs. On connaît classiquement le bail emphytéotique, c'est quelqu'un qui a le fonds, et d'autres qui en a l'utilisation. Ces questionnements-là sont extrêmement fréquents parmi les groupes, il y a de l'innovation dans les groupes, sur l'idée de ne pas avoir forcément le même porteur pour le foncier que pour l'usage. Il y a une association nationale qui s'est créée, qui s'appelle Community Land Trust France, qui transpose en France des façons de faire, avec des fondations domaniale de citoyens qui achètent des domaines pour des usages non-spéculatifs. Il y a plein de bouillonnements.



Co-finançons notre habitat se situe dans un réseau de leviers. C'est l'outil pragmatique qui fait appel à votre épargne pour prêter à d'autres projets d'habitat participatif. Cet outil se crée en parallèle de l'association Community Land Trust France qui travaille sur le démembrement, et en parallèle de l'association Habitat Participatif et Finances Citoyennes, qui s'est créé dès 2012 avec Relier notamment, qui a été la matrice de Co-finançons, et qui reste le laboratoire des questionnements juridico-financiers de l'habitat participatif.



Conférence publique

L'habitat participatif, de l'initiative habitante à l'intégration dans la politique publique

par Camille Devaux

Mise en ligne audio de la conférence : [cliquez ici](#).

Pour accéder au support numérique : [cliquez ici](#)

L'habitat participatif :
d'une initiative habitante à son
intégration dans l'action
publique

Rennes, 17 octobre 2014

Camille Devaux



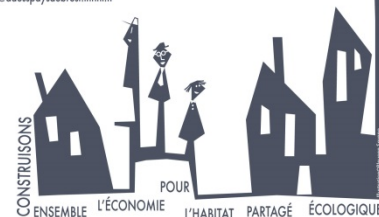
Bibliographie

- Devaux Camille : « L'habitat participatif : de l'émergence d'une initiative habitante à son intégration dans l'action publique », thèse pour l'obtention du doctorat en urbanisme, aménagement et politiques urbaines, Institut Urbanisme de Paris, 2013
- Gaïti Brigitte, Jobert Arthur et Valluy Jérôme : « Définir l'intérêt général », *Politix*, n°42, 1998 http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/issue/polix_0295-2319_1998_num_11_42
- Mayol Séverine : « Xavier Engels, Matthieu Hély, Aurélie Peyrin, Hélène Trouvé. De l'intérêt général à l'utilité sociale. La reconfiguration de l'action publique entre Etat, associations et participation citoyenne ». *Lectures*, 1 juin 2007. <http://lectures.revues.org/416>.
- Le blog du Pro Bono, 28 septembre 2012 (article en ligne) : « L'utilité sociale, sœur de l'intérêt général », Émilie Vuillequez, <http://www.pro-bono.fr/2012/09/lutilite-sociale-soeur-de-linteret-general/>

Bibliographie complémentaire

$E^2 = HP^2$

Contact: ADESS Pays de Brest
02 98 42 42 76
contact@adesspaysdebrest.infini.fr



CONFÉRENCE - DÉBAT

Avec CAMILLE DEVAUX, auteure de la thèse
« L'habitat participatif : de l'émergence d'une initiative habitante à son intégration dans l'action publique ».

SUIVI D'UN DÉBAT SUR LA QUESTION DES FINANCEMENTS
DES PROJETS D'HABITAT PARTICIPATIF

17 OCTOBRE 2014 - 18H À 20H

AUBERGE DE JEUNESSE
10-12 CANAL SAINT-MARTIN, RENNES



AVEC LE SOUTIEN:



- Conseil d'État : « Réflexions sur l'intérêt général », Rapport public, 1999 <http://www.conseil-etat.fr/fr/rapports-et-etudes/linteret-general-une-notion-centrale-de-la.html>
- Engels Xavier, Hély Matthieu, Peyrin Aurélie, Trouvé Hélène : *De l'intérêt général à l'utilité sociale. La reconfiguration de l'action publique entre État, associations et participation citoyenne*, L'Harmattan, « Logiques sociales », 2006, 280p
- Euillet Alexandra : « L'utilité sociale, une notion dérivée de celle d'intérêt général », RDSS 2002, p207,
- Foisneau Luc : « Gouverner selon la volonté générale : la souveraineté selon Rousseau et les théories de la raison d'État », *Les Études philosophiques*, n°83, 2007, pp 463-479 www.cairn.info/revue-les-etudes-philosophiques-2007-4-page-463.htm
- Manin Bernard : « Volonté générale ou délibération ? Esquisse d'une théorie de la délibération politique », *Le Débat*, n°33, 1985, pp 72-93 http://sorbonne-concertation.fr/wp-content/uploads/2011/11/DEBA_033_0072.pdf
- Relier, Bureau d'études Minute Papillon : *Résultats de l'enquête Outils financiers pour l'habitat groupé*, Relier, Sainte Afrique, 2011
<http://www.reseau-relier.org/Resultats-de-l-enquete-outils>
- Vrancken Didier : *Le Nouvel Ordre protectionnel. De la protection sociale à la sollicitude publique*, Paragon / Vs, « Situations et critiques », 2010, 182p

[Conférence de Camille Devaux](#)

L'habitat participatif, de l'initiative habitante à l'intégration dans la politique publique
17 octobre 2014, Rennes

Conférence de Vincent Renard
Politiques du foncier
11 avril 2014, Lorient

Les comptes rendus des ateliers précédents sont disponibles sur
http://wiki.eco-sol-brest.net/index.php?title=Programme_de_recherche_E2-HP2

[Atelier 1](#)

Prise de risque et sécurisation financière des projets d'habitat participatif
22 novembre 2013, Brest

[Atelier 2](#)

L'éco-construction et l'éco-rénovation dans l'habitat participatif : coûts et économies
21 février 2014, Dinan

[Atelier 3](#)

Foncier, spéculation et habitat participatif
11 avril 2014, Lorient

Rapport d'activités de la 1ère année du programme, 2013-2014
http://wiki.eco-sol-brest.net/index.php?title=Bilan_année_1

Compte-rendu complet atelier 5

E²=HP² : NOUVELLE ÉCONOMIE POUR L'ÉCOLOGIE : L'HABITAT PARTICIPATIF, PARTAGE

Atelier et Rencontre publique n°5 :

**Atelier 5 : Financement des espaces communs dans les habitats participatifs
VERSION COMPLETE**

The poster features the logo $E^2 = HP^2$ at the top left. Below it, contact information for ADESS Pays de Brest is provided: 'Contact: ADESS Pays de Brest 02 98 42 42 76 contact@adespaysdebrest.infini.fr'. The central graphic shows stylized blue silhouettes of houses and buildings. Below the graphic, the text reads 'CONSTRUIRE ENSEMBLE L'ÉCONOMIE POUR L'HABITAT PARTAGÉ ÉCOLOGIQUE'. To the right, the event details are listed: 'ATELIER DE TRAVAIL « FINANCEMENT DES ESPACES COMMUNS DANS LES HABITATS PARTICIPATIFS » 27 FEVRIER 2015 - 14H À 17H MAISON DES FAMILLES 47 RUE FERDINAND LEDRESSAY 56000 VANNES'. At the bottom right, logos for 'ades', 'WBO LABELS', and 'AVEC LE SOUTIEN: Région Bretagne' are displayed.

Vendredi 27 Février 2015,
Maison des Familles, Vannes
14h – 17 h : Atelier de travail
18h-20h : Table ronde

ATELIER DE TRAVAIL :

Mené par :

CARIOU Émilie : ADESS Pays de Brest
SERVAIN Pierre : Laboratoire d'études et de recherche en sociologie, Brest
SOUDEE Noa : ADESS Pays de Brest
ROUX Nicole : Laboratoire d'études et de recherche en sociologie, Brest

Intervenants :

BROUTIN Michel : Association *Éco-Habitat Groupé*, et habitat *Le Sarment des Bénards* (Châtenay Malabry)

MALGRAS Olaf : Président de la *Coop de construction*, promoteur coopératif en Ille et Vilaine

CENCETTI Olivier, de la structure d'accompagnement *L'Écho-habitants* (basée à Nantes)

MUGUET Laurent, habitat groupé *Le Fil*, Le Bono (Morbihan).

RICHARD-DELVIL Clothilde : ex-habitante de l'habitat groupé *La Bosse*, Saint Nazaire, et architecte

DOMINICI Michele : titulaire de la *chaire Fondation Rennes 1 - Habitat Intelligent et Innovation*

RACINEUX Nathalie : Chargée d'études - Département Villes et Territoires/Groupe Aménagement Planification, *CEREMA*

MAITRE Juliette : Chargée d'études aménagement durable et accessibilité, *CEREMA*.

Participants :

JAN Pierre-Yves Jan : Associations *Éco-Habitat Groupé* et *Parasol*, et habitat groupé *La Petite Maison* (Rennes)

QUEDET Jocelyne: *Econids* (projet d'habitat groupé, Nantes)

MILLET Marc : *Econids* (projet d'habitat groupé, Nantes)

CARDUNER Daniel: *Anat eo* (projet d'habitat groupé, Concarneau)

ANDRE Stéphanie : *Service Habitat de Rennes Métropole*

FALIU Christian: Architecte, *Agence Cosmos 2001*.

LOISEAU Maryvonne : *Les Toits Partagés* (projet d'habitat participatif, Lorient)
JOUANNO Claude : *Les Toits Partagés* (projet d'habitat participatif, Lorient)

1) Présentation bibliographique par Pierre Servain (E²=HP²)

Définitions du « commun » pour les habitats participatifs



La notion de « commun » dans l'habitat participatif recoupe deux champs de littérature qu'il est intéressant de croiser. D'un côté, on parle des « parties communes » dans les habitats, et particulièrement dans les copropriétés et les logements collectifs, et d'un autre, de la notion de gestion des « biens communs ». Ce n'est pas tant l'objet qui change que le regard porté : d'un côté, l'idée de « parties communes » se rattache souvent à des espaces qui posent problème et sont facilement dégradés dans l'habitat, alors que la notion de « bien commun » dans sa version moderne est très valorisée, comme un quasi-synonyme de l'idée de coopération et du faire ensemble.

Dans l'habitat participatif, l'espace commun est un élément central, essentiel. L'une des caractéristiques principales de ce type d'habitat est en effet de mettre en œuvre une forte proportion d'espace commun, et de tout ce que cela suppose comme mise en commun entre co-habitants : mise en commun des équipements, de la gestion, des responsabilités, des engagements, de l'expérience, de l'identité.

Il existe plusieurs typologies pour savoir de quoi il est question :

Philippe Bonnin, du MHGA, distingue deux types d'espaces « communs » dans les habitats groupés :

- **les espaces communs « utilitaires »**, nécessaire (buanderies, parkings, couloirs, paliers...), c'est-à-dire les espaces dont nul logement collectif ne peut se passer. Il s'agit d'espaces partagés de fait, de façon non volontaire.
- **les espaces communs « de rencontre »** (salle des fêtes, salle pour les enfants, atelier, salle ouverte au quartier...), qui n'aurait pas existé sans le projet de groupement d'habitat. C'est alors le produit de la volonté délibérée de créer du commun. La présence importante de ce type d'espace est une spécificité des habitats participatifs.

Eleonora Banovitch propose une autre typologie, selon le mode de gestion et de relation que cela crée. Elle insiste sur le fait qu'il n'est pas tant question du statut juridique des espaces que des constructions sociales qui sont créées par les modes d'appropriations des espaces par les habitants.

- **espace public** : espace pour tout le monde et personne, anonyme, où les règles de rapports sociaux sont ceux de la distance, de la civilité. Les gens sont en co-présence dans l'espace, mais restent étrangers les uns des autres. Personne n'est responsable de cet espace, si ce n'est l'État, et tout un chacun dans une morale de citoyenneté.
- **espace partagé (de fait)** : Ce partage n'est pas le produit de la volonté des habitants, il est même souvent subi. C'est le cas le plus courant dans les copropriétés. Le cadre des personnes concernées se limite aux voisins, on parle des « inconnus familiers ». Mais ces cohabitants ne forment pas un groupe, qui se réunit, prend des décisions en tant que groupe. C'est le cadre des problèmes : il y a un usage en commun de l'espace, mais personne ne se sent responsable, sauf le syndic de copro (ou équivalent), et tout un chacun dans une morale de bon voisinage.
- **espace collectif (mutuel)** : les cohabitants se regroupent volontairement, pour gérer ensemble un bien mis en commun. Cela permet a priori une meilleure organisation, une coopération. Il s'agit alors d'une logique de mutualisation, et de co-participation à



un ensemble

- **espace commun**, enfin, à proprement parler : il s'agit non seulement d'une gestion commune des biens dans le présent, mais aussi des projets, du devenir commun. C'est à ce niveau qu'il y a le plus d'appropriation collective, et de création de collectif, de création de « nous », d'accueil collectif de l'extérieur, et de rêve, de fantasme, de charge symbolique.

Une autre distinction importante quand on parle du « commun », en lien avec la notion d'ouverture, consiste à se demander qui est relié par ce « commun ». Une première acceptation consiste à dire que le commun relie un groupe, en l'occurrence un groupe de co-habitants. Cette mise en commun ne suppose pas nécessairement une ouverture sur l'extérieur, il crée même par définition un entre-soi. Une seconde acceptation du « commun » y joint au contraire, par définition, la notion d'ouverture au-delà du groupe. Sans doute y a-t-il d'ailleurs deux formes d'ouverture des habitants aux non-habitants : une qui passe par un espace physique, pour accueillir chez soi, et une qui passe par la participation à quelque chose d'extérieur à l'habitat en lui-même (ZAC, comités de quartier...).

Toutes ces questions tournent autour de la délimitation de qui fabrique du commun dans les espaces communs, et pour quel projet. Le mode de financements de ces espaces est lié à ces questions.

Financements des espaces communs dans les habitats participatifs



L'espace mis en commun a un coût, comme tout espace. Dans les habitats participatifs, le regroupement des habitants sert parfois à économiser de l'argent en réduisant de l'espace, mais les réalisations montrent qu'il sert le plus souvent à créer de l'espace commun supplémentaire. Les espaces communs apparaissent donc comme des coûts, voire des surcoûts à financer, en plus des logements de chaque habitant. [D'où la remarque de Samuel Lanoë, de l'Epok, dans les ateliers précédents de E²=HP²](#), qui pose la question de savoir s'il faut nécessairement du bâti pour créer du commun, et s'il faut nécessairement qu'il soit implanté sur place.

Il apparaît que plusieurs modes de financements sont utilisés pour les espaces communs dans les habitats participatifs :

- à part égale par logement (ex : Cie Rit)
- au prorata de l'usage (ex : projet des Graines urbaines) – cela suppose une évaluation collective de l'usage de chacun
- au prorata des mètres carrés (ex : Ékoumène) - c'est visiblement le cas le plus courant

- au prorata des revenus (ex : La Salière, en ce qui concerne les charges) – cela suppose une évaluation collective des revenus de chacun.

Ces financements peuvent se faire :



- De façon intégrée aux financements du reste de l'opération,

- Ou plus couramment, de façon distincte, sur une ligne budgétaire à part, comme variable d'ajustements du budget global et c'est alors le premier poste qui risque d'être remis en cause en cas de manque de financements (ex : [les témoignages exprimés lors de la table-ronde d'HPFC](#) –page 10-(2013)).

Notons, enfin, la réticence de la part des bailleurs sociaux d'intégrer beaucoup d'espaces communs dans les logements. Ils sont en effet considérés comme des surcoûts, et des espaces pour lesquels la gestion pose problème. À titre d'illustration, les Locaux Collectifs Résidentiels (LCR) ne dépassent

jamais plus de 150 m² pour 100 logements. Nous sommes très loin des 10 à 15 % de la surface d'habitation annoncée dans les habitats groupés selon le livre du MHGA de 1983, et des proportions visiblement équivalentes dans les projets d'aujourd'hui.

II) Témoignages de membres d'habitats groupés

Laurent Muguet : habitat groupé Le Fil, Le Bono (Morbihan)

[Pour voir le support de présentation – cliquez ici.](#)

« Le Fil est un habitat de 4 foyers, de tailles différentes, qui regroupe entre 12 et 15 personnes dans un espace collectif. Le projet a été lancé il y a 4 ans et est finalisé depuis juillet pour une partie, depuis septembre pour la deuxième partie. Concernant les espaces communs, il y a les espaces techniques : une chaufferie, la buanderie, les escaliers, un atelier dans lequel on a regroupé nos divers outils, un garage. Ce sont des espaces obligés, opérationnels. Et puis il y a des espaces que nous avons voulus, qui sont plus dans le fait de construire un vivre-ensemble, de se rencontrer. Ils sont situés au cœur, c'est un choix. On appelle la salle centrale l'atrium. Il fait dans les 40m². Et il y a une chambre d'amis, qui doit

faire 27 ou 28m². C'est un petit studio qui peut accueillir une famille de quatre à cinq personnes. Le ratio d'espaces communs « de rencontre » est proche de 20 %. Nous en sommes très contents, ça nous semble bien dimensionné par rapport au projet. »

Plusieurs personnes remarquent que ce ratio est très important. Cela est dû à la petite taille de l'habitat selon Olivier Cencetti, pour qui « *plus les projets sont petits, plus la proportion des espaces communs sont grands* », et selon Olaf Malgras pour qui maintenir une telle proportion « *n'est pas nécessaire pour la vie commune* » dans un habitat plus grand.

« Le financement des communs a été un sujet qui nous a beaucoup questionné, nous avons beaucoup échangé là-dessus. Quand on est sur des contraintes budgétaires, la première chose qui a tendance à sauter, ce sont les espaces communs. À un moment donné, ça a failli être le cas pour nous. Non pas sur la buanderie ou le garage, mais sur cette salle commune. Nous avons eu peur, parce que c'est une prise de risque de ne pas être en capacité d'aller jusqu'au bout du projet. Ça a été tellement vrai qu'une famille nous a abandonnée, parce qu'elle avait vraiment une crainte de ne pas pouvoir arriver au bout du financement, et cette salle commune apparaissait comme un surcoût supplémentaire. On a réussi quand même à tenir parce que, pour une partie des co-habitants, s'il n'y avait pas d'espace commun, il n'y avait pas de projet. On a tenu ferme, pour certains. Avec la difficulté, c'est qu'on reste dans quelque chose de très virtuel. Une buanderie ou un abri vélo, on voit très bien à quoi ça va servir. Mais qu'est-ce qu'on peut faire dans une salle commune ? C'est un peu plus confus. Donc il a fallu poser les choses. Mais c'est resté malgré tout dans une forme de virtualité. Nous l'avons financé en fonction des tantièmes. Avec quand même une prise en compte des revenus de chacun, je pense notamment à la chambre d'amis : quand on a eu dans le groupe un foyer qui arrivait en butée en termes de financement, le financement de cette chambre d'amis a été pris en charge par deux familles exclusivement, ce qui n'empêche pas que ceux qui ne l'ont pas financé en ont la jouissance. C'est dans cette optique-là qu'on a pu le faire. Je pense que c'est plus facile parce qu'on est un petit groupe, de 4 foyers : ça permet peut-être plus de souplesse, d'échanges.

On est à 6, 7 mois d'utilisation de ces espaces communs. On a bien fait d'insister et d'aller jusqu'au bout, parce que cet atrium vit vraiment. C'est un lieu de réunions pour nous quand il y a besoin de réguler sur l'organisation interne, et c'est aussi un endroit qui permet de recevoir de la famille, ça a été utilisé à fond pour les fêtes de fin d'année. C'est un endroit où on a une obligation de passage puisque ça dessert 3 appartements sur 4, donc c'est un lieu de rencontres obligatoires, et comme c'est un lieu qui est plutôt sympa, on peut s'y poser. C'était le cas dimanche, on y était toujours à 21h30, autour d'une bière ou d'un thé. C'est vraiment un lieu qui vit. C'est un lieu ouvert, mais avec une forme de maîtrise pour l'instant : on chope des opportunités, il y avait un festival de musique irlandaise sur le Bono pendant 4 jours, ils cherchaient des endroits pour faire des sessions chez l'habitant, c'était l'occasion de le faire. C'est aussi de l'ouvrir auprès du voisinage, qui est un nouveau quartier en train de se créer, une ZAC. Il y a tout intérêt à pouvoir profiter de ces occasions-là pour inviter les gens, et puis pour pouvoir leur faire découvrir l'endroit, et le principe, de façon très simple et très concrète, parce que ce genre de projet est souvent sujet à beaucoup de fantasmes. Voilà

comment ça se vit. Ça se vit tranquillement. Les choses se font de façon pragmatique. On n'a pas forcément plein de plannings partout. Sur l'occupation de la chambre d'amis, nous avons prévu un protocole, un principe avec des priorités sur l'année, mais pour l'instant il n'est pas mis en œuvre parce que tout simplement, de façon très tranquille, nous sommes en capacité de se dire en se croisant « est-ce que c'est libre, est-ce que tu vas l'utiliser ou pas ». Pareil pour l'atrium, quand il y a de la famille ou des amis, on se pose aussi cette question-là, et pour l'instant ça se passe comme ça. »

Clothilde Richard-Delvil : La Bosse, Saint-Nazaire



« La Bosse est un habitat qui réunit une dizaine de familles à Saint-Nazaire. Le groupe s'est constitué en 1978, et les premières personnes ont aménagé en 1981. L'idée était que si on achète 10 petits terrains et qu'on se réunit à 10 familles, ça nous fera un grand jardin, ça va être sympa. Nous avons 4000m² de terrain, avec un immeuble collectif pour rassembler les espaces construits et libérer un maximum d'espace au sol. Nous avons à peu près 1000m² occupés par le bâti. Au niveau des espaces communs, il y a

les espaces de distribution, qui sont les espaces intermédiaires entre les espaces utilitaires et les espaces commun : coursives, parking...

Au niveau des espaces utilitaires classiques, il y a une buanderie, un local vélo, un garage avec un atelier bricolage, une cave à vin, un grand séchoir avec un accès extérieur, pour rincer les combinaisons et affaires de plage et de planche à voile et autre, parce qu'on n'est pas loin de la mer. Ensuite, au niveau des espaces non utilitaires, il y a une grande salle commune, d'un peu plus de 40m². C'est la même surface pour nous à 10 familles que vous au Fil pour 4 familles. Ils ont été financés aux millièmes, chacun finance les espaces communs à hauteur de la surface de ses appartements. Il y a aussi une salle enfants, qui doit faire 30m². Tous les espaces donnent sur le jardin. Au départ il y avait une salle télé. Au début des années 1980, tout le monde n'avait pas la télé, et je pense qu'il y avait aussi un refus de principe de la télé chez soi. Et au tout départ il y avait un atelier photo. Les espaces communs, c'est mutualiser pour le profit de tous, quelque chose qui ne servirait qu'occasionnellement, pour une famille individuelle A dix, on peut avoir une grande salle des fêtes qui accueille toute la famille à Noël, par exemple. Moi, j'étais ravie de grandir dans un grand jardin, avec des énormes balançoires, qu'une famille individuelle n'aurait pas pu se payer.





Autre caractéristique pour les espaces communs, les circulations : il y a des coursives à tous les étages. Au départ, ça correspondait avant tout à des choix bioclimatiques. Mais ça peut être considéré comme une perte d'espaces, qui a un coût. Ça a été une discussion délicate. Au final nous en sommes très contents. La plupart des appartements sont sur deux niveaux, les chambres sont à l'étage, et les enfants pouvaient sortir directement dans les coursives, aller jouer dans les appartements des enfants qui étaient plus loin, sans passer par en bas, et sans gêner les parents. Ça créait des circulations plus libres que dans un appartement classique ou une maison classique où il faut passer par le hall de la maison pour accéder à l'extérieur. Quant au hall d'entrée, il est grand. Ce

n'est pas juste un couloir d'entrée où on prend son courrier et puis on monte : là il y a un peu plus de place, ça invite à discuter, c'est un hall.

Au niveau de l'évolution de ces espaces communs dans le temps, il y a des espaces qui ont été très peu utilisés, et qui ont été privatisés. Moi je n'ai jamais vu le labo photo. La salle télé a vite disparue aussi. Et plus récemment, c'est la salle enfants qui a disparue. Les familles qui se sont regroupées avaient grosso modo le même âge, et une fois que tous les enfants sont devenus grands, la salle enfants était moins utilisée, donc elle a été privatisée, elle a été transformée en appartement locatif. C'est la personne qui a acheté cet espace qui gère la location, comme n'importe quel privé pourrait le faire pour une partie de sa maison. C'est intéressant d'envisager, dès le départ si c'est possible, l'évolution des espaces communs et leur privatisation. Dans un immeuble, on est vite bloqué si la famille s'agrandit, c'est arrivé à plusieurs habitants de l'immeuble de déménager parce qu'ils avaient un nouvel enfant et il n'y avait plus de place. Et des fois, il y a eu cette possibilité d'annexion d'un espace commun à un appartement, pour agrandir, pour ajouter des chambres, ça apporte de la flexibilité.

Pierre-Yves Jan ajoute : « Il semble que les coursives, dans les groupes qui en ont, facilitent la création de nouvelles portes palières par exemple. Il y a le cas aussi à Grenoble. Plus il y a d'espaces de circulation, plus il y a de possibilités de créer des espaces privés, distingués. En fait, on optimise le privé parce qu'on a fait beaucoup de collectif. »

Clothilde Richard-Delvil reprend : « Il y a aussi des espaces communs qui se sont créés au fil du temps, dans le jardin. Et puis, il y avait d'autres choses qui étaient prévues dès le départ, mais qui sont tombées à l'eau parce qu'il n'y avait pas les financements pour les faire, des pergolas par exemple. Dès le début la question du vieillissement des habitants s'était posée, et celle de l'ascenseur. Il n'était pas financé au départ, parce que tout le monde allait très bien, et on se disait qu'on n'en avait pas les moyens. Cette question s'est reposée très récemment parce qu'il y a des personnes qui ont eu des soucis de santé. La question de l'ascenseur a amené des interrogations, et des divisions à savoir comment le financer. Ceux qui vivent au rez-de-chaussée n'ont pas besoin d'un ascenseur, et ceux qui habitent au dernier étage disent « au départ on avait parlé de mettre un ascenseur, et c'est pour ça qu'on a acheté au dernier

étage ». Finalement, l'ascenseur a été construit, et a été financé par un prorata en fonction des étages des appartements.

Au niveau de la gestion, ça se faisait par oral. Au départ, ils passaient presque toutes leurs soirées dans la salle commune à discuter, manger ensemble, mais une habitante m'a dit qu'elle s'était rendue compte avec du recul qu'elle s'était un peu coupée de tous ses autres amis, parce qu'on ne peut pas s'investir partout en même temps. Il y avait un investissement dans le groupe. Et il y a aussi le regard des voisins, parce qu'il n'y a pas eu ces invitations aux voisins comme vous avez fait au Fil, je pense que c'est une très bonne idée. Il y a eu peut-être un petit peu un enfermement du groupe sur lui-même, un regard des voisins assez... Récemment j'ai eu une réflexion qui m'a assez étonnée, j'étais dans un tout autre contexte, avec des amis d'amis, ils discutaient et rigolaient « oui je me rappelle, au début des années 1980, il y avait un groupe de hippies qui habitaient un immeuble, tous ensemble », et c'était chez moi ! Alors je leur ai dit qu'on avait chacun notre appartement, ça s'approche beaucoup de propriétés classiques, sauf que effectivement la volonté principale c'est la volonté de faire les choses ensemble un peu plus à son image, et d'avoir des espaces partagés.

Les personnes qui sont parties de l'immeuble l'ont fait non pas parce que ça ne leur a pas plu, mais parce qu'ils ont eu un enfant, ou une mutation. Quand quelqu'un d'autre arrive, je ne crois pas qu'il y ait de charte, mais on lui explique le fonctionnement et il faut qu'elle adhère au principe. Nous nous retrouvons deux week-ends par an pour des travaux collectifs et manuels. On entretient les espaces communs, le jardin par exemple, tout le monde doit participer, c'est un accord tacite, quand il y en a qui ne peuvent pas, qui font autre chose, ce sera pour la prochaine fois. Il y a eu une personne qui était partie à un moment, qui espérait revenir mais qui n'a pas pu, elle a mis son appartement en location, c'est des étudiants qui louaient. Eux ils n'adhéraient pas trop aux principes, ils sont là pour un an. Sur le volume, ça ne gêne pas. »



Par rapport à la question de la mixité générationnelle, posée par des personnes en projet d'habitat participatif, Clothilde répond qu'il y en a peu : « À une grosse dizaine d'années près, c'était les mêmes âges. Là, actuellement, il y a peut-être deux personnes en activité dans l'immeuble, sinon c'est tous des retraités. » Quant à la mixité sociale, « Vu que ça été fait en copropriété, il fallait que les

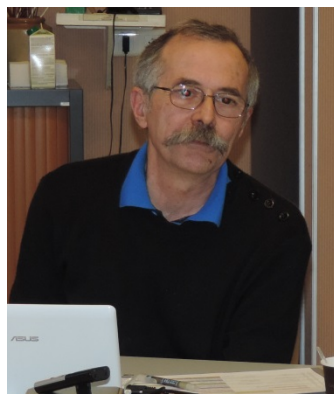
personnes aient la possibilité d'acheter. Par contre, ce qui a été fait, c'est l'adaptation du volume des appartements à chaque famille par rapport à leurs capacités financières. Et aussi en termes de finitions, c'est-à-dire qu'il y avait des personnes qui avaient beaucoup moins de moyens, ils avaient des appartements plus petits, et pas du tout finis, et dans ce cas-là on passe à l'autoconstruction. »

Michel Broutin : Éco-habitat groupé

L'association Éco-habitat groupé vient de publier une enquête à propos de ce que sont devenus les habitats groupés des années 1970 et 1980.

[Pour voir le support de présentation – cliquez ici.](#)

[Pour voir une synthèse de l'étude faite par Eco Habitat Groupé – cliquez ici.](#)



« La plupart de ces habitats ont été conçus pour faciliter des rencontres. La position centrale des locaux communs est largement majoritaire, et la redistribution à partir des espaces communs vers les logements est aussi un point partagé par beaucoup d'habitats. Les lieux de vie collective les plus forts, ce sont principalement la salle collective, mais aussi les coursives et puis le jardin dans les périodes de beau temps. Quelque fois, on trouve même une maison commune, comme à [Anagram](#), à [Villeneuve-d'Ascq](#). Cette maison permet à la fois du logement de passage, voire de l'hébergement de plus longue durée, quand il y a des demandes ou des opportunités. [Au Kolkhoze](#), à Saulx Les

Chartreux, à 20 km au sud de Paris, les coursives desservent les appartements sur plusieurs niveaux, le niveau inférieur étant consacré aux enfants, dans tous les logements, avec un accès direct sur la salle commune, le niveau 2 était l'entrée principale des logements, avec les pièces de vie commune, et l'étage supérieur était celui des chambres des parents. [À Habitat Différent](#), à Angers, il y a un studio d'accueil, qui a pu être négocié avec un bailleur social, et puis d'autres locaux communs comme la salle commune, qui a été aménagée dans des locaux qui étaient destinés à des garages. Ça aussi c'est des caractéristiques dans beaucoup d'habitats groupés anciens, c'est qu'il y a un jeu entre l'affectation théorique des espaces et leur affectation effective, ce qui permet de contourner ou de détourner la réglementation. Quand on parle de financement, il y a le financement en termes de départ, mais aussi les incidences



La vie et la gestion des espaces communs dans les habitats participatifs à travers le temps

RECUEIL D'EXPÉRIENCES DE 24 HABITATS GROUPÉS – 1970-1995 À 2015

sur le plan fiscal, et sur le plan de l'évolution. Pour la Bosse, tout à l'heure on a parlé de l'appropriation possible, la revente pour l'extension d'un logement, selon les formes juridiques qui ont été établies et puis l'aspect physique des logements, les parties communes ont plus de chances de durer, ou peuvent être annexées, officiellement ou officieusement, pour des usages particuliers.

Les espaces communs, c'est pour avoir une vie interne dans le groupe, c'est sûr, mais c'est aussi pour accueillir. Ce sont des espaces d'accueil, parfois assez confortables, parfois importants. À Hagrobi, à Villeneuve d'Ascq, il y a aussi une maison commune. Là, il y a des activités pour les enfants au départ, des réunions politiques, des messes, des cours collectifs, des activités internes qui concernent d'abord les habitants, mais aussi des activités ouvertes vers les extérieurs : des activités entre adultes pour y travailler, ou simplement pour avoir des bons moments à passer ensemble. Ces activités répondent au projet de groupe, ou bien l'utilisation par certaines personnes du groupe est acceptée par les habitants. Au Canut, qui est un habitat social, les locaux communs sont un dixième appartement, qui est géré par convention avec l'association du Canut. Ces locaux servent au groupe mais aussi vers l'extérieur, par exemple il y a une coopérative bio qui s'y est installée. À [la Petite Maison, à Rennes](#), c'est l'exemple d'une réunion entre le CA d'Éco-habitat groupé et des chercheurs et des intervenants sociaux sur la question du vieillissement. Ces locaux communs permettent l'animation du groupe, voire leur ouverture de façon plus large.

Dans le mode de fonctionnement, là aussi les situations sont très variables. Beaucoup de groupes ont écrit des chartes détaillées, voire des règles très strictes, pas forcément pour les locaux communs, mais pour les renouvellements, notamment. D'autres au contraire, au départ en tous cas, avaient fixé très peu de règles, et puis c'est l'usage qui a fait ressentir à un moment donné la nécessité d'écrire, de cadrer ce qui n'avait pas été envisagé au départ. Il y a des évolutions différentes, avec le plus souvent le fait que les règles qu'on se donne doivent tenir compte des uns et des autres, et des moyens financiers, avec ou non des processus solidaires, mais en tous cas la prise en compte des moyens des uns et des autres. Beaucoup de groupes avaient des rythmes de réunions très suivies pendant les travaux, réunions mensuelles, trimestrielles, ou au moins semestrielles, certains les ont conservés, d'autres, au fil des ans, ont été amenés à voir une activité un peu moins soutenue, même si des choses reviennent par la suite. Avec là aussi des appréciations variables, dans l'intensité de cette vie commune, certaines personnes arrivant dans des groupes trouvent que tout compte fait il ne s'y passe pas grand-chose, parce que eux s'ils sont venus c'était pour rechercher quelque chose de dynamique, et que ce n'était pas forcément le cas, avec des personnes plus âgées. Peut-être qu'ils vont réussir à le récréer. D'autres, au contraire trouvent qu'il y a toujours de l'innovation et de l'énergie dans cette vie collective, et c'est toujours apprécié.

Dans beaucoup de groupes, il y a eu des adaptations des logements au fil du temps, notamment des extensions ou des réductions des espaces, et les changements d'usage des locaux communs. Des usages obsolètes ont été retransformés. Les labos photos, effectivement, ça a disparu, on en a fait un local à vélo à la place, ou d'autres usages ont été trouvés.

À propos du financement des locaux communs, il y a l'exemple d'Habiterre à Die, qui est un habitat des années 2000, où des locaux communs très importants ont été financés par un emprunt spécial, un prêt sans intérêt, qui est remboursé d'une certaine façon par les utilisateurs, du coup il y a un usage payant de ces locaux, ce qui n'était pas le cas dans beaucoup d'autres groupes, qui n'envisageaient pas un aspect économique et financier de ces locaux, mais c'est peut-être une des solutions aujourd'hui, d'avoir des locaux qui rapportent de l'argent pour en assurer le financement. Autre exemple, l'habitat des Babayagas à Montreuil comprend des locaux collectifs très importants, destinés non seulement à l'usage interne des personnes mais aussi à être le siège et le lieu d'activité de l'association des Babayagas. Leur importance est telle que les locataires et l'Office HLM de la Ville de Montreuil ne peuvent pas en supporter le financement. Alors, cette salle commune est devenue une salle municipale. C'est un exemple des difficultés pour assurer des locaux communs pour un usage interne et un usage externe, là c'est une solution qui est trouvée mais qui a ses limites et ses inconvénients. »

III) Témoignages d'autres acteurs de l'habitat participatif

Olaf Malgras : Coop de construction

« Moi je vais surtout parler de l'expérience Le Grand Chemin, à Chevaigné. Au départ, c'est la volonté d'une commune de vouloir faire un habitat participatif, avec la participation des 12 familles habitantes dès la conception du projet avec l'architecte, et la participation d'un promoteur coopératif, qui est la Coop de construction. Depuis la première réunion publique début 2008, des gens qui ne se connaissaient pas ont travaillé ensemble sur ce projet. Inutile de vous dire que les 12 de départ ne sont pas les 12 de l'arrivée. Cela ne pose pas énormément de problèmes, puisqu'il y a des renouvellements. On peut dire quand même qu'il y a 4 familles qui ont été là du début à la fin. Le projet concerne 12 logements en accession à la propriété, dont 9 logements de type BBC et 3 de type passif, à des prix de marché autour de Rennes, c'est-à-dire tout compris 2 450 € /m² habitable. Ils comptent des buanderies communes, une salle commune de 80m² en autoconstruction, et un futur atelier. »



« Pour un promoteur, ce n'est pas plus long de faire un habitat participatif qu'un habitat classique, ça tourne autour de trois années. La seule différence, c'est que le temps où un promoteur travaille d'habitude tout seul ou avec son architecte, là il se déroule avec les habitants. Les habitants ont dessiné leur logement, participé aux appels d'offre et au dépouillement d'appels d'offre, et ont fait des choix techniques de fond. J'ajoute que, pour le promoteur, le fait d'avoir ses clients dès le départ est une réelle économie, puisque les frais de commercialisation n'entrent pas dans le prix de vente. »

« Pour les habitants, l'avantage de faire appel à un promoteur est qu'il garantit le financement en cas de dépassement de budget, de délais, et de logements vacants. « Nous pensions qu'il y aurait tellement de gens qui auraient envie de faire de l'habitat participatif qu'on n'aurait eu aucun problème à remplacer des gens qui partiraient. Mais, à la livraison en juin 2012, nous avons 2 maisons qui n'étaient pas vendues. C'est-à-dire que nous portions, nous promoteur, les 2 maisons en question. Nous en avons vendu une très vite, et nous sommes encore propriétaire d'une maison. Mais ça n'a pas d'incidence sur les habitants. »

« Au niveau du financement, il y a habituellement des espaces partagés qui sont financés par les acheteurs : les couloirs, les cages d'escalier... Il ne faut pas oublier ça. En fait, dans le prix de votre appartement, vous avez déjà des locaux partagés. Les habitants du Grand Chemin ont accepté de réduire leur surface privée parce qu'ils avaient des surfaces partagées. Autrement dit, quand vous faites la communion de votre petit, vous pouvez la faire dans la salle commune, et non pas dans votre salle de séjour. Les habitants ont bien fait cette démarche. »

« Au niveau du financement, il y a habituellement des espaces partagés qui sont financés par les acheteurs : les couloirs, les cages d'escalier... Il ne faut pas oublier ça. En fait, dans le prix de votre appartement, vous avez déjà des locaux partagés. Les habitants du Grand Chemin ont accepté de réduire leur surface privée parce qu'ils avaient des surfaces partagées. Autrement dit, quand vous faites la communion de votre petit, vous pouvez la faire dans la salle commune, et non pas dans votre salle de séjour. Les habitants ont bien fait cette démarche. »

« Nous avons distingué deux copropriétés : une première copropriété regroupe l'ensemble des 12 logements, c'est une copropriété tout-à-fait classique, ce qui permet la garantie décennale et toutes les garanties que propose un promoteur ; une seconde copropriété concerne les locaux partagés, hors garantie décennale, puisque c'est en autoconstruction. Nous avons pu réinjecter dans les locaux communs une partie du financement du logement : nous leur avons payé tout ce qui était chape et toiture. Et eux ont fini les murs de l'espace commun et du hangar. »

Olivier Cencetti : L'Echo-habitants

[Pour voir le support de présentation – cliquez ici.](#)

« J'ai fait un petit tour de quelques projets que j'ai suivi de près. Les Petits Moulins, à Rezé près de Nantes, c'est 6 accédants en habitat regroupé, en autopromotion, et 6 locatifs sociaux sur un programme à part, sur un terrain concomitant. Ils n'ont pas pu construire les deux projets ensemble. En espace commun il y a une salle polyvalente en cours de réalisation, un atelier, une buanderie et une chambre d'amis, plus le commun fonctionnel. La surface habitable supplémentaire tourne autour de 10 %, avec un financement fait par les habitants, dans le cadre d'une société civile d'attribution, sans participation du bailleur social, qui gère de son propre côté. Les surfaces communes sont essentiellement réalisées en autoconstruction, par le biais de chantiers participatifs, avec une personne encadrante. Ils ont bénéficié d'une aide de l'agglo dans le cadre du dispositif « Nantes ville verte », ce qui a en partie subventionné l'encadrement.

GRT OUEST Association aux dimensions d'habitat participatif
L'EPDK **OXALIS**

SCA « Les Petits Moulins », Rezé (44)
6 familles en autopromotion + 6 locatifs sociaux

- Le groupe s'est constitué via une association de promotion de l'éco construction. Terrain public en SMS
- Définition des envies individuelles et collectives, avec l'AMO
- partenariat avec un bailleur social (Harmonie Habitat), 2 lots scindés
- Programmation et conception du projet avec l'architecte (1 seule Moe 2 lots)
- Auto promotion en société civile immo d'attribution, auto construction partielle ou totale sur le 2nd oeuvre
- Coût de sortie : 2 000 € du m² habitable en moyenne, 2 300 hors communs (coûts non réactualisés)

Communs bâtis :

- Salle polyvalente 40 m²
- Atelier 17 m²
- Buanderie 8 m², cave
- 1 chambre d'amis 12 m²
- Espaces de stockage 100 m²
- Local à vélo 22 m²

= 10% de SHAB suppl.

Habitats Énergétiques Naturels Association L'ÉCHO-HABITANTS

GRT OUEST Association aux dimensions d'habitat participatif
L'EPDK **OXALIS**

SCA « La Boîte Noire », Nantes
6 familles en autopromotion dans l'éco quartier de Bottière Chénaie

- Le groupe s'est constitué autour de l'offre de terrain par l'aménageur et la ville (éco quartier en ZAC)
- Définition des envies individuelles et collectives avec l'AMO
- Programmation et conception du projet avec l'AMO puis 2 architectes
- Auto promotion en société civile d'attribution
- Coût de sortie : 2 380 € du m² habitable

Acteurs :

- Habitants avec l'Echo Habitants (AMO)
- Architectes : Michel Bazantay et Boris Nauleau
- Notaire : Me Brice Guillou
- Banque : Crédit Mutuel
- Aménageur : Nantes Métropole Aménagement
- > stade : logements livrés

Association L'ÉCHO-HABITANTS

Un autre programme, la Boîte noire, dans l'éco-quartier de Bottière Chénaie. C'est de l'autopromotion, il n'y a pas de logements sociaux. Là, les locaux communs sont intégrés dans l'opération. Mis à part un peu de finition, tout a été fait en même temps, c'est autofinancé. Les communs sont dans l'angle. C'est dans l'endroit le moins intéressant, en nord-est sud-ouest en termes de rotation du soleil, on était un peu contraint par le site. On a une salle

commune ici qui fait également chambre, avec un clic-clac, une douche et un coin cuisine. Il y a des espaces de stockage en haut et une buanderie au rez-de-chaussée, avec un local à vélo. C'est vraiment compacté, on a 800m² au sol, je pense qu'on ne pouvait pas faire beaucoup mieux. Là on est sur un ratio de 9 % de surface habitable. Les deux programmes sont livrés, ils ont fait une crémaillère à la rentrée 2014, ils étaient déjà dedans depuis le début de l'année. De ce que disent les gens, globalement c'est assez réussi.

Les Voisins volontaire, à Saint-Nolff, au nord de Vannes, c'est ce qu'ils ont appelé une « éco-cité », en sortie de bourg. On est sur 3 îlots, 13 logements en tout, et un îlot pour les communs. Ce n'est pas réalisé, c'est en cours, il y a des problèmes de financement pour le logement social, ce qui a retardé le projet. Là il y a de la mixité, il y a du libre, de l'accession sociale encadrée, PSLA, et trois locatifs sociaux. Le partenaire c'est Habitat solidaire, maître d'œuvre d'insertion, il n'y a pas eu de bailleur dans le coin qui a voulu se mobiliser sur ce projet. C'est un peu difficile pour les

organismes HLM de rentrer dans des petits projets comme ça, surtout en interaction avec des libres. Au niveau des espaces communs, on retrouve les éléments classiques : salle polyvalente, chambre d'amis, atelier, plus des espaces de stockage et de rangement. On est pour l'instant dans le ratio de 9 % de chape supplémentaire, de gagné, pour 5 % du coût estimé. Au niveau des modes de financement, on aura de l'autoconstruction, avec des chantiers participatifs, et un dossier de crowdfunding, donc de financement participatif, qui est en cours. Il y a sans doute un appui de la SCIC Co-finançons notre habitat pour l'amorçage, et puis on devra sans doute faire une SCI, parce là on sort également des garanties décennales, Habitat solidaire ne pourra pas être directement responsable de la réalisation, on doit encore réfléchir sur la participation des locataires, et donc du bailleur social, qui conservera les trois locatifs, sur cette participation sur les communs. Ce sera sans doute dans le cadre d'un bail locatif spécifique, ce n'est pas encore complètement arrêté. Ce projet a bénéficié d'un soutien de la Région Bretagne dans le cadre du « logement social innovant », notamment pour permettre de garder les logements sociaux. Il n'empêche que quand on finalise les logements en accession sociale, avec les prix plafonds, et le montage financier du locatif, on n'arrive pas à mettre les communs dans le budget. Nous avons un problème que l'on retrouve dans pas mal de montages avec du social, c'est qu'on a du mal à financer des espaces en plus. C'est aussi lié à une taille d'opération qui est réduite, on n'optimise pas par la masse de logements à produire, et aussi au fait que l'éco-cité est en R+1 plus comble, donc on ne peut pas optimiser le foncier. Les marges de manœuvre restent quand même l'autoconstruction, l'autofinition, des parts de subventions, et des financements du logement social. Pour financer du commun, on est obligé de faire appel à des dispositifs plus atypiques que sont les subventions ou le financement participatif.

**« Les Voisins Volontaires », St Nolff (56)
13 logements en co maîtrise d'ouvrage
dans l'éco cité du Pré Vert**

Les Voisins Volontaires!
habitat groupe

- 1 – Le groupe s'est constitué autour de l'offre de terrain par l'aménageur et la commune (éco cité en ZAC) avec l'aide de Philippe Yven (réseau Cohérence)
- 2 – Travail sur les envies individuelles et collectives avec l'AMO
- 3- Programmation et conception du projet avec l'AMO puis l'agence d'architectes
- 4– 13 logements dont 4 PSLA et 3 locatifs sociaux
- 5 – Co maîtrise d'ouvrage en société civile immo d'attribution avec une SCIC HLM (pour les logements sociaux)

Acteurs :
- Habitants avec l'Echo Habitants (AMO)
- Architectes : SCOP Solécité, ex Raimbault (Nantes)
- Aménageur : EADM 56
- organisme HLM : Habitats Solidaires
-> stade : Pro/DCE

Un autre projet, Les Voisins Terre Pelle, à la Roche-sur-Yon, c'est 8 familles, peut-être 9, dans un programme en ZAC, avec une volonté d'espace commun importante. On a dû réduire parce qu'ils en voulaient beaucoup trop par rapport à ce qu'ils pouvaient financer. On en est au stade avant-projet sommaire. On mutualise tout, à la fois du stockage, des espaces voitures, des salles fermées, et puis deux îlots d'habitation qui sont implantées un peu plus au sud. On est à 12 % de chape supplémentaire, on sera à 9 % si on intègre le 9^e foyer. Il y aura une part d'autoconstruction plus importante, et peut-être du crowdfunding pour compléter les financements.

Au Toits partagés, à Lorient, on va être autour des 10 % d'espace commun. On se fixe comme objectif d'être raisonnable sur le plan économique. Ce n'est pas de l'autopromotion, il y a une délégation de la maîtrise d'ouvrage par une coopérative HLM. On ne sait pas encore si on aura besoin de compléter le dispositif financier par des éléments plus originaux. On n'est pas parti pour faire beaucoup d'autoconstruction. C'est la phase conception qui va nous dire si notre faisabilité tient la route. »

Dans tous les projets on est autour de 10 % de surface commune de rencontre. Au-delà, ça devient déraisonnable, ce n'est pas finançable. Au Bono, ils ne sont que 4, donc là c'est normal. S'ils avaient été 8, ils n'auraient pas agrandi pour autant, ils auraient gardé 40m² pour leur salle commune. »



Pierre-Yves Jan : *« Cette idée de volonté de gérer quelque chose en commun, elle ne se passe pas que dans les espaces qu'on dit « de rencontre », elle se diffuse aussi sur des espaces dits « utilitaires », dits « obligatoires », « de desserte », et ça leur redonne du sens, au lieu de les considérer comme des espaces annexes, secondaires, objets de charges, et qu'il faut absolument éradiquer dans la production actuelle du logement. Comme on considère que les gens ne s'intéressent qu'à leur logement privatif, on éradique les espaces communs, ce qui fait qu'il n'y a plus rien pour les enfants, pour se retrouver, et qu'on est tous en train de baver, devant l'ancien four, l'ancien puits, l'ancien village. Il y avait des espaces partagés, communs, qui ont été éradiqués dans la cité d'aujourd'hui, et on est en train de réinventer ces espaces. C'est bien l'idée de la gouvernance des biens communs, il y a une volonté de gérer ces espaces. Ce n'est pas qu'une histoire de mètres carrés, c'est une histoire de relecture, et ça crée des interactions entre le privé et le public, entre le privatif et le collectif, entre le public municipal et le collectif. Ça rejoint le collaboratif d'aujourd'hui. À la Petite Maison par exemple, on a des espaces communs un peu partout, quelquefois c'est un usage privatif de l'espace collectif, quelquefois il y a un usage collectif de l'espace collectif, quelquefois il y a un usage public, le mois dernier il y avait la MJC qui avait fait des soirées tombée de la nuit, c'est un usage public d'un espace collectif. Cette idée qu'on arrive à ré-enrichir trois types d'espace, les espaces titulaires collectifs, titulaires privatifs, titulaires municipales, on redynamise beaucoup, c'est ça que les gens découvrent souvent, ce potentiel-là. Dans le droit, ce n'est pas reconnu, ça n'existe pas. On a besoin d'inventer en droit, de changer de lunettes, et de considérer que ces espaces collectifs devraient être identifiés, y compris dans l'urbanisme. Dans la cité d'aujourd'hui on a besoin d'espaces pour les composteurs collectifs. Où est-ce qu'on les met ? C'est privatif, c'est*

collectif, on ne sait pas ! On a besoin d'espace pour les vélos et les autos partagés. Où est-ce qu'on les met ? On a besoin de ré-identifier ces espaces, et de faire en sorte ce soit plus facile à installer, y compris dans le droit d'urbanisme. Parce que souvent, quand les groupes présentent un projet, ils sont enserrés dans une lecture de leur programme comme si c'était une initiative privée, seulement privée. Ils ont des plafonds de mètres carrés, et ils ont quelquefois des difficultés à avoir la marge de droit à construire nécessaires pour ces espaces collectifs. »

Nathalie Racineux : Enquêtrice au CEREMA



« Dans l'étude que nous menons, qui n'est pas achevée, l'angle d'attaque n'est pas les espaces communs, mais le rôle que les collectivités jouent par rapport à ces projets. Quand est-ce qu'elles accompagnent, qu'est-ce qu'elles font, jusqu'où elles vont, à quel moment on va considérer que ça peut être un élément qu'on va intégrer dans la politique publique et de manière volontariste, en lançant par exemple par le biais d'un appel à manifestation d'intérêt comme ça se fait sur Brest, ou on fait le lien avec un PLH. Et puis la question du commun se pose, de façon générale. Moi il y a un point sur lequel je voudrais réagir, c'est la définition de ce qu'on partage, jusqu'où, c'est le projet social qui est adossé à chaque groupe qui se constitue. En fonction de la nature du projet, c'est plus ou moins centré sur le groupe, ou plus ou moins ouvert sur l'extérieur. La question du financement va se poser différemment en fonction de la nature de ce projet social. C'est l'idée de ce qu'on veut vivre ensemble, au-delà du logement, quel type d'activité ou de réflexion on souhaite lancer ou proposer, et en quoi ça va avoir peut-être un écho avec les acteurs publics, ou associatifs, sur un territoire. C'est-à-dire, très clairement, est-ce qu'il y a une ambition d'animation territoriale. Je trouve qu'il y a souvent de l'ambiguïté, ou des discours, ou des choses immatures, il faut du temps aussi par rapport à ça. Nous on a du mal à sentir cette chose-là. »

Jocelyne Quedet, Econids, Nantes : *« Quel conseil vous pourriez donner par rapport à ça, comment se présenter auprès des mairies et des collectivités ? Demain par exemple on a rendez-vous avec les gens de la mairie de là où on va construire, on va leur demander ce qu'ils peuvent, où et à quels moments ils peuvent nous aider. »*

Nathalie Racineux : *« Chaque collectivité va avoir une réponse parce qu'elle construit des choses sur son territoire, et avec la relation aux citoyens et aux associations, et tout ce qu'ils représentent. Moi, ce qui me paraît un problème, et je crois que ça a été soulevé dans vos réflexions préalables, c'est à quel moment on va considérer que ça va aller vers de l'intérêt*

général. Il y a bien une question autour de ça. Il faut que le commun soit aussi au-delà du groupe. Il faut donner du corps à ce commun qui dépasserait un groupe constitué. Ce qui n'est pas simple, parce que déjà la vie d'un groupe c'est toute une histoire. On voit bien que ce sont des aventures qui sont à la fois passionnantes et difficiles, et y ajouter une autre dimension qui serait de dire ce qu'on a envie de construire par rapport à la cité, ça se joue là, je pense.

Stéphanie André : « C'est une rencontre entre un collectif de personnes, des futurs habitants, et une collectivité quelle qu'elle soit. La manière dont vous formuliez votre propos, c'était « qu'est-ce que la municipalité peut faire pour nous », et en fait, à un moment, il faut que vous puissiez dire à la municipalité « nous, ce qu'on va faire pour vous ». Peut-être que la commune a un projet, soit un public spécifique au niveau du revenu financier, soit intergénérationnel, il faut qu'elle puisse trouver son compte, trouver une justification à son action. Le projet que vous avez réalisé à Chevaigné est complètement dans ce que nous nous comptons faire dorénavant, nous voudrions réserver une partie de notre foncier en accession aidée à ce type de projet. Et nous, l'intérêt qu'on y voit, c'est le fameux intérêt collectif, l'intérêt général, au-delà des intérêts privés. Il faut qu'on trouve une justification à notre action commune.



Michel Broutin : « Cette question de savoir s'il y a de l'intérêt général, ou au moins de l'utilité sociale, c'est effectivement un débat qu'il y a dans le mouvement de l'habitat participatif, notamment entre les collectivités et les associations d'habitants, pour voir de quelle manière les collectivités peuvent contribuer et aider l'habitat participatif, sans justement faire des passe-droits. L'expérience des opérations anciennes montre que c'était déjà le cas à l'époque. On dit qu'il y avait plus de facilités à faire de l'habitat participatif dans du privé que dans du public, notamment pour des questions de foncier. Ce n'est sans doute pas tout-à-fait vrai, et en tous cas dans le passé il y a eu pas mal d'opérations qui se sont faites sur des terrains publics, que ce soit en ville nouvelle ou en ZAC, et c'était l'objet d'un accord avec la collectivité pour avoir soit du foncier, soit des conditions de mise en place un peu aidées par la collectivité, qui y trouvait un certain avantage, et le reconnaissait. Dans certains endroits, les locaux communs d'habitats groupés étaient des lieux de vie associative locale qui remplaçaient les équipements municipaux non existants. En France nous avons une rupture totale entre la promotion privée et le monde de l'habitat social, donc il faut trouver les recouvrements, les passerelles, pour que ça fonctionne, et que tout le monde en profite.

Maryvonne Loiseau : « À mon avis, l'objectif que des citoyens et des habitants deviennent acteurs sur leur territoire, ça devrait être l'objectif principal des politiques qui administrent un territoire. L'habitat participatif participe à ça.

Christian Faliu : « Et surtout ça force les élus à changer de manière de penser la politique. Parce que s'ils ne répondent pas, c'est les habitants participatifs qui les remplaceront. Je cite Cueff, le président de l'Établissement Public de Foncier de Bretagne, maire de Langouët. » (voir atelier 3 du programme E²=HP² à propos du foncier).

Michele Dominici : titulaire de la chaire de l'habitat innovant

[Pour voir le support de présentation – cliquez ici.](#)

Le projet de recherche de Michele Dominici se nomme « habitat métamorphique ». Il rejoint les questions de l'habitat participatif (mais aussi les résidences pour seniors, et des formes de colocation), puisqu'il vise à réaliser les moyens techniques, par la domotique, de partager des espaces entre plusieurs propriétaires, de façon à ce que l'usage puisse devenir privatif et exclusif pendant un temps donné. Le questionnement technique se pose alors sur les connectiques électriques (pour que chacun paie son usage, et seulement son usage), internet (pour les codes d'utilisation), pour le chauffage, les systèmes de ventilation, les décorations (pour personnaliser momentanément la pièce)... L'idée est que ces adaptations se fassent de façon automatique, et particulièrement le verrou momentané de l'accès aux autres habitants

Bibliographie

- Banovitch Eleonora : « La caractérisation de la notion d'espace commun », dans « Le partage de l'espace : espaces partagés, espaces collectifs, espaces communs. Des analyses de cas sur le territoire rennais », Rapport de stage, Parasol / Réso solidaire / Apras / Université Rennes 2, 2011, pp 5-16

- Bonnin Philippe : « Notre maison est toujours à réinventer », dans Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré (MHGA) : *Habitats autogérés*, Éditions Alternatives / Syros, « AnArchitecture », 1983, pp 7-9

http://hg-rennes.org/images/Articles/Ressources/Bibliotheque/Habitat_autogeres_M_H_G_A_juin_1983.pdf

- Habitat Participatif et Finances Citoyennes (HPFC) : « Atelier 3. Financement et sécurisation des espaces communs », *Actes de Rencontres Relier*, n°9, 2013, p10

http://www.reseau-relier.org/IMG/pdf/actes_recontres_hpfc_sept2013_web.pdf

Bibliographie complémentaire

- Alberto Colin : *L'habitat groupé : une expérimentation sociale entre singulier et collectif*, Mémoire de Master 2 en communication politique, Institut d'Études politiques de Lyon, 2011

- Bacqué Marie-Hélène, Vermeersch Sandrine : *Changer la vie ? Les classes moyennes et l'héritage de mai 68*, Les Éditions de l'Atelier, 2007, 160p

- Dardot Pierre, Laval Christian : *Commun. Essai sur la révolution au XXIe siècle*, La Découverte, 2014, 592p

- Lefevre Marie-Pierre : « La construction sociale de la limite entre espace public et espace privé en copropriété », dans *Les règles du jeu urbain. Localisation du droit et construction de la confiance*, Descartes et cie, 2006, pp 277-312

- Thomé Pierre : « Le bien commun ou les biens communs ? », Médiapart.fr, 5 novembre 2014, (article de journal en ligne)

<http://blogs.mediapart.fr/edition/camedia/article/051114/le-bien-commun-ou-les-biens-communs>

Les comptes rendus des ateliers précédents sont disponibles sur

http://wiki.eco-sol-brest.net/index.php?title=Programme_de_recherche_E2-HP2

[Conférence de Camille Devaux](#)

L'habitat participatif, de l'initiative habitante à l'intégration dans la politique publique
17 octobre 2014, Rennes

[Conférence de Vincent Renard](#)

Politiques du foncier
11 avril 2014, Lorient

[Table-ronde](#)

La vie et la gestion des espaces communs dans les habitats groupés autogérés et participatifs à travers le temps

27 février 2014, Vannes

[Atelier 1](#)

Prise de risque et sécurisation financière des projets d'habitat participatif
22 novembre 2013, Brest

[Atelier 2](#)

L'éco-construction et l'éco-rénovation dans l'habitat participatif : coûts et économies
21 février 2014, Dinan

[Atelier 3](#)

Foncier, spéculation et habitat participatif
11 avril 2014, Lorient

[Atelier 4](#)

Financements des habitats participatifs
17 octobre 2014, Rennes,

[Atelier 5](#)

Financement des espaces communs dans les habitats participatifs
27 février 2015, Vannes

Rapport d'activités de la 1ère année du programme, 2013-2014

http://wiki.eco-sol-brest.net/index.php?title=Bilan_année_1



Compte-rendu complet atelier 6

E²=HP² : NOUVELLE ÉCONOMIE POUR L'ÉCOLOGIE : L'HABITAT PARTICIPATIF, PARTAGÉ

Atelier et Rencontre publique

Vendredi 10 Avril 2015, Landerneau

Atelier 6 : Coûts et économies de l'autoconstruction dans l'habitat participatif

VERSION COMPLETE

The poster features the equation $E^2 = HP^2$ at the top left. Below it, contact information for ADESS Pays de Brest is provided: 02 98 42 42 76 and contact@adespaysdebrest.jefini.fr. The central graphic shows silhouettes of houses and people, with the text 'CONSTRUISSONS ENSEMBLE L'ÉCONOMIE POUR L'HABITAT PARTAGÉ ÉCOLOGIQUE' integrated into the design. To the right, the word 'ATELIER' is written in large letters, followed by the workshop title in quotes, the date and time '10 AVRIL 2015 - 14H À 17H', and the location 'La Maison Pour Tous/ Centre Social, Rue François Pengam, 29800 Landerneau (Face à la Gare)'. Logos for 'adess', 'U30 LABERS', and 'BRETAGNE' are at the bottom right, with the text 'AVEC LE SOUTIEN:' next to the Breton region logo.

Mené par :

CARIOU Émilie : ADESS Pays de Brest

SERVAIN Pierre : Laboratoire d'études et de recherche en sociologie, Brest

SOUDEE Noa : ADESS Pays de Brest

ROUX Nicole : Laboratoire d'études et de recherche en sociologie, Brest

Intervenants :

LE GOFF Yvan : *La Cie Rit* (habitat groupé, Saint-Germain-sur-Ille, 35)

ROQUEFORT Maripol : *Ecocum* (habitat groupé, Loperhet, 29)

SERVAIN Tony : *Ékoumène* (habitat groupé, Brest, 29)

LANOE Samuel : *L'Epok* (coopérative d'accompagnement de projets d'habitat participatif)

DUVERGER Nicolas : *Directeur du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) 29*

MATELOT Jacques : *Directeur adjoint des Compagnons bâtisseurs de Bretagne (association d'éducation populaire par l'habitat)*

Participants :

JAN Pierre-Yves : Associations *Éco-Habitat Groupé* et *Parasol*, et habitat groupé *La Petite Maison* (Rennes)

CARDUNER Daniel: *Anat eo* (projet d'habitat groupé, Concarneau)

Présentation bibliographique par Pierre Servain, du Labers

La plupart des habitats participatifs ont recours à de l'autoconstruction. Cela concerne parfois l'ensemble de la construction, ou plus souvent le second œuvre (murs et sols intérieurs). Pourquoi une telle importance de recours à l'autoconstruction dans l'habitat participatif ? Est-ce par nécessité économique ? Serait-ce à dire que l'habitant participatif moyen serait particulièrement peu argenté ? Ou bien s'agit-il d'un autre type de motivation, davantage lié au sens de la démarche ?

En effet, construire ensemble son habitat, c'est déjà le réaliser dans le mode participatif, du faire soi-même, du faire ensemble – et bien souvent de l'écologie. Ce qui fait raisonner le mot du philosophe Heidegger, qui écrivait « *bâtir, [...] n'est pas seulement un moyen de l'habitation, une voie qui y conduit, bâtir est déjà, de lui-même, habiter¹* ». En l'occurrence, construire ensemble l'habitat, c'est aussi construire le groupe d'habitants, c'est construire le

¹ Heidegger M, *Essais et conférences*. Paris: Gallimard, 1958, p : 172.

collectif. Cette seconde hypothèse se combinerait avantageusement avec l'idée de plusieurs observateurs quand ils affirment que l'autoconstruction n'est pas réellement rentable financièrement parlant, surtout s'il ne s'agit que du second œuvre. Ils ont plusieurs arguments à leur actif.

Mais, au lieu de trancher entre la motivation économique et celle du sens de la démarche, notre propos est plutôt de dire qu'il serait absurde de nier l'un des deux mouvements.

- L'argument économique est certain, quand on voit le nombre de groupes qui comptent sur l'autoconstruction pour boucler leur budget, et qui n'auraient pas la trésorerie suffisante pour construire sans ce levier.
- L'argument du sens est aussi certain, quand on voit que des groupes préfèrent autoconstruire plutôt que de renoncer à la qualité de leur habitat.

Au carrefour de ces deux motivations, notons que l'autoconstruction la plus courante concerne celle des espaces communs de rencontres (la salle commune, l'atelier...), c'est-à-dire, le plus souvent, à la fois l'espace le plus fragile sur le plan de financement, et à la fois le plus porteur du sens collectif de l'habitat.

En tous cas, si l'autoconstruction n'est pas spécifique à l'habitat participatif, l'autoconstruction pour l'habitat participatif a une spécificité importante : elle prend forme dans un projet collectif. Cela amène à collectiviser les coûts et les économies de la démarche. Cette idée est à prendre en compte si l'on dresse un bilan financier des coûts et économies de l'autoconstruction en habitat participatif. Il convient de distinguer les éléments chiffrables financièrement de ceux qui ne le sont pas (*écrits en italique*), mais sans évacuer ces derniers pour autant.



ACTIF ECONOMIES

Économies financières

La main d'œuvre est estimée généralement autour de 20 % des coûts de construction (Adil) – de façon très différente selon les postes et les contextes.

Économies de trésorerie

Avancer moins d'argent, c'est emprunter moins d'argent à la banque, et donc alléger les prêts.

Mutualisation de moyens

- L'investissement dans des outils et des matériaux connaissent des effets de seuil : à plusieurs, on peut acheter (ou louer) du bon matériel, plus rentable à l'usage.
- Cela permet des achats en gros
- Enfin, les compétences sont aussi des services qui sont à rémunérer si on ne les possède pas soi-même : réunir plus de gens augmente la chance de regrouper des compétences, et permet des formes de spécialisation. Cela peut se traduire par des formations extérieures, qui se rentabilisent d'autant plus vite.

Gain en compétence technique

Le temps de formation technique se valorise pendant le temps de chantier, et est utile pour le meilleur entretien du bâtiment (économies à venir)

Sens de la démarche d'habitat participatif

- Construire du collectif, formation du groupe par l'expérience concrète d'une construction commune.
- Meilleure appropriation personnelle de l'habitat
- Permet de la fierté, de l'estime de soi (ça coûte moins cher qu'une thérapie!)
- Rend plus évident l'appel aux chantiers participatifs

PASSIF COUTS

Temps de travail (« apport en travail »)

- Coût du travail à valoriser – éventuellement à mettre en rapport avec les salaires non perçus ou les droits consommés
- Coûts des doubles loyers pendant les travaux si le travail est plus long que celui de professionnels
- Coûts éventuel des reprises des erreurs de construction, surcoût de l'entretien si le travail a été mal fait
- Manque à gagner de l'efficacité, des « trucs » techniques et des outils des professionnels pour aller au plus vite et au moins cher
- Manque à gagner des remises des professionnels pour les matériaux

Ce que ça complique, voire empêche

- Certaines garanties, assurances (notamment dommage-ouvrage), et autres labellisations, qui conditionnent des aides et dispositifs publics, et des emprunts bancaires

Fatigue, stress du chantier – surtout si le chantier prend du temps

- peut provoquer des accidents
- peut atteindre la santé
- répercussions dans les autres dimensions de la vie (moins de disponibilité pour le travail, la famille, les amis, les autres engagements...)
- peut détériorer les relations entre co-construiteurs (création de désaccords, de rancœur, impression que les autres bâclent le travail chez soi, impression de travailler plus chez les autres qu'on ne travaille chez soi, travailler avec les autres en situation de fatigue et de stress...)
- augmentation du risque des évolutions humaines du groupe (départs, divorces, décès...)

<p><i>- Permet de financer des espaces communs, de la meilleure qualité d'habitat, un habitat plus écologique</i></p>	
---	--

Yvan Le Goff, habitat groupé La Cie Rit, à Saint-Germain-sur-Ille (35)

[Pour visualiser le support de présentation – cliquez ici](#)

La Cie Rit est un habitat de 4 familles à Saint-Germain-sur-Ille, un centre-bourg à 25 km au nord de Rennes. Il comporte 450m² de logements, et 225m² d'espaces communs : une véranda, des terrasses, des balcons, une buanderie, un atelier, et une salle commune qui va démarrer. Et, en plus, un local vélo, et un jardin avec un potager. L'un des principes premiers au départ du projet était d'aller vite. En automne 2011, ils se sont donné 3 mois pour trouver un terrain. Ils l'ont fait dans ce temps imparti. Puis ils se sont donné deux ans pour emménager. Objectif atteint : l'emménagement a eu lieu entre février et mars, 2014, même s'il reste des travaux à effectuer. La construction se fait en autopromotion : *« nous voulions être autonomes sur la conduite du projet, ça nous apparaissait comme une évidence. Nous étions dans une logique coopérative, pas de hiérarchie, pas de délégation, etc. »*. Dans ce sens, le groupe choisit de ne pas se baser sur une charte, mais sur des réunions régulières, une par semaine en grand groupe avant le chantier, et une réunion de 10 minutes chaque jour pendant le chantier. La phase de conception du programme architectural se base sur des allers-retours avec l'architecte, ce qui oblige à formuler clairement des positions communes, notamment sur les répartitions entre les espaces privatifs et communs, et sur les questions écologiques.

L'option du recours à l'autoconstruction s'est vite posée. Dans un premier temps, il semblait que cette option irait contre l'objectif d'aller vite : *« moi, clairement, je ne voulais pas construire sur le bâtiment, parce que je voyais toutes ces familles qui se séparent, tous les copains qui sont dessus depuis 10 ans... Je me dis que j'ai un salaire correct, je préfère travailler et payer des artisans qui sont payés moins cher que moi et qui vont plus vite que moi pour faire la maison. J'étais là-dessus. Mais je me suis trompé. »* Le positionnement change quand se pose la question du budget : le premier programme dépasse largement le budget prévu, de *« 350 000€ au-dessus de nos 800 000€ de budget, à 1 050 000€ du budget opération »*.... Le groupe choisit alors de maintenir le programme, et de chercher à faire des économies. Cela passe par des simplifications techniques (estimation de 50 à 100 000€ d'économies), par de l'autopromotion, et de l'autoconstruction. Le principe de la rapidité est maintenu : l'objectif est fixé à un an de chantier. *« Ça voulait dire qu'il y ait une personne par foyer qui lâche son boulot pour bosser sur la maison. C'était jouable pour nous, on n'était que 4 foyers, moi j'en avais marre de mon boulot, je voulais construire un bateau, j'ai construit une maison, maintenant je vais construire un bateau. Pierre travaillait à la Fédération Nationale du Bâtiment, il voulait devenir charpentier, donc il voulait se former, donc il a quitté son boulot, il a fait 6 mois de formation et après il a attaqué la maison, Thomas voulait monter sa boîte en informatique, il a quitté son boulot, et Sabrina est enseignante et elle pouvait prendre une année de dispo, à plein temps d'abord puis à temps partiel. Donc il y a avait une personne par foyer, trois hommes et une femme. »* Le groupe constitue ainsi une véritable force de travail, avec des temps plein en heures de travail classique en semaine (8h-18h), et chacun revient sur le chantier en week-end s'il le veut sur son propre appartement. Le programme est établi en avance, de façon à optimiser le temps de travail (prévision des fournitures, chronologie des postes techniques...) : le groupe s'organise comme une entreprise professionnelle.

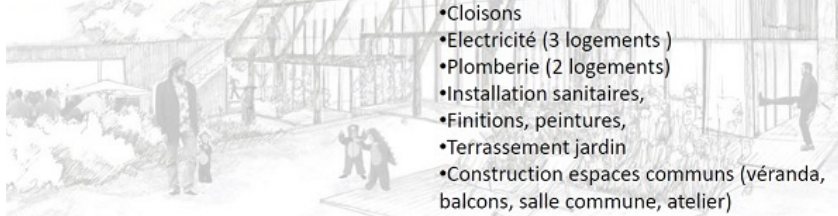
L'architecte dessine des plans en prévision de l'autoconstruction, et donne les indications nécessaires aux autoconstructeurs. Le travail de préparation du chantier a été un gros travail pour le groupe : budget prévisionnel poste par poste, répartitions financières entre les habitants, prévisionnel de chantier... Cela suppose autant de compétences de professionnels du bâtiment (analyse financière, maîtrise de la construction de bâtiments, gestion de projet, aspects juridiques, administratifs...), que le groupe possède de par leurs professions respectives, ou qu'ils vont chercher, et apprendre sur le tas. C'est lors de ce temps de préparation que se font les choix de ce qui sera autoconstruit au lieu d'être confié à des artisans : « *là où c'était rentable, là où on allait ne pas y passer trop de temps, là où la prise de risque était acceptable, là où l'économie était substantielle. Les endroits où c'était à 1000€ on s'en fichait au début. Nous avons confié des postes aux entreprises pour des finitions, par exemple pour les bandes aux placo, on préférerait gagner un mois de loyer plutôt que de chercher à économiser les 1000€ de travail. Nous avons pas mal discuté à savoir si on faisait le gros œuvre, c'est-à-dire la charpente, parce que c'est là où il y a une grosse économie à faire, mais la prise de risque elle est forte, surtout sur un bâtiment collectif. Tous les copains qui font des grosses économies sur de l'individuel, ils font du gros œuvre, et ils vont faire les finitions. Mais nous on ne s'est pas sentis, sur un truc de quatre logements, ça nous semblait un peu lourd.* »

« *Ce qu'on a fait : réception et pose de la menuiserie fin juillet, avec un copain qui était pro et qui nous a donné un coup de main. L'isolation, le sol, les cloisons, la plomberie, l'électricité, de la maçonnerie, du bardage, du huilage, les finitions, etc. Nous avons organisé le chantier sur trois types de tâches, il y avait ce qui était commun, c'est-à-dire tout ce qui touchait à la charpente, à la toiture, aux espaces communs, là on ne posait pas la question, on travaillait tous dessus. Tout ce qui était collectif, c'est-à-dire qu'on travaillait tous ensemble mais on était chez les uns ou les autres, on faisait les cloisons, ça appartient à l'un ou à l'autre, mais on allait bosser ensemble. Et puis individuel, là où chacun se débrouille chez lui. Dans l'individuel il y a des gens qui ont fait eux-mêmes, je pense à la plomberie, l'électricité, d'autres qui ont fait appel à un artisan pour l'un ou pour l'autre. Ces chantiers moi je n'y connaissais rien, mais Pierre connaissait la plomberie, Thomas un peu l'électricité, il s'était formé, donc on a commencé chez l'un puis on a enquillé chez l'autre. Le temps de formation devenait valable sur quatre logements. On a eu plein de coups de main avec les boîtes, des gars sont restés pendant des heures pour nous livrer. J'ai entendu l'expérience d'un habitat groupé pendant les années 1980 où ils sentaient qu'ils étaient pris pour des rigolos par les entreprises et par les administrations, et nous je crois que les entreprises et les fournisseurs nous avaient à la bonne, parce qu'on était atypiques, on était sympa, et on savait ce qu'on voulait, c'était carré, et en même temps ils étaient curieux, ils revenaient en week-end en famille pour visiter. Et quand il fallait rester trois heures pour livrer des trucs, ils le faisaient. Moi j'avais fait un peu de maîtrise d'œuvre. Des fois quand on voyait tous les câbles d'électricité, ça nous faisait un peu peur... La charpente extérieure ça a été un gros morceau, parce qu'on l'a fait quasiment sans machine. On a loué quand même un machine pour la fin, à sept heures du matin, en plein hiver sous la pluie, on a commencé à jouer avec, à 16 mètres en l'air, et on l'a enlisé, on a mis deux heures à le désenliser avec le paysan à côté, mais on a réussi à construire ça, la charpente extérieure. Je pense qu'un charpentier professionnel monte ça en quelques heures à la grue, nous on a tout fait à la main, on a mis deux mois de chantier. On voulait fêter Noël dans les logements, en fait on est arrivé fin février.* »

TRAVAUX

Travaux entreprises :

- Terrassement et fondations,
- charpente,
- Pose d'une partie des menuiseries,
- Electricité et plomberie (général + 2 logements),
- Chappe sol 2 logements,
- Escaliers 2 logements.



Autoconstruction

- Nettoyage du terrain
- Viabilisation
- Couverture toiture
- Pose des menuiseries
- Doublage isolation murs (fibre de bois)
- Isolation ouate de cellulose rampants et sol
- Doublage murs
- Cloisons
- Electricité (3 logements)
- Plomberie (2 logements)
- Installation sanitaires,
- Finitions, peintures,
- Terrassement jardin
- Construction espaces communs (véranda, balcons, salle commune, atelier)

D'autres compétences sont mobilisées pendant le chantier : des compétences techniques bien sûr, mais

ICIÈRE (TTC)

	Estimatif APD entreprises	Réalisé autoconstruction	Econom réalisé
	134 000	134 000	
m2	696 000	489 000	207
	122 000	72 000	50
	102 000	82 000	20
	1 054 000	778 000	275
2 (hors	1 550	1 087	
Coût total /m2	2 350	1 728	

Economie réalisée : environ 270 k€ / budget constructeur et prévu architecte.
6 mois à 4 ETP + 3 mois à 3ETP

aussi des compétences de négociations avec les entreprises. Ce point est très loin d'être

négligeable, alors que beaucoup d'autoconstructeurs achètent au prix public. « *Quand on voit dans des boîtes qui vendent de la ferraille, j'ai testé avec eux, les commerciaux n'aiment pas qu'on se mette à côté de l'écran de l'ordinateur. Mais quand on arrive à le faire, on voit que la ristourne passe de 0 à 75 % dans la discussion. Chez les fournisseurs professionnels, le prix public, à 100 %, ça n'existe pas ! Ça se joue à la négo. On dit que ce que définit le prix, c'est un rapport d'offre et de demande. Ce n'est pas vrai ! Le prix, c'est un rapport de domination, c'est un rapport de classe. Les pauvres paient toujours plus cher que les riches, et celui qui domine paie moins cher que celui qui est dominé. C'était très net : sur le même produit, on envoie Sabrina – parce que c'est aussi un rapport de domination masculine – on envoie Sabrina chercher un produit, quand elle revient il est au double de quand c'est moi qui y vais. Je l'avais testé avant avec un copain qui était artisan, il m'a dit de ne pas oublier de négocier le prix, alors je négocie le prix, je dis « je suis content j'ai eu 30 % », il me regarde et il me dit « d'habitude j'ai toujours 70 % ! » Il faut savoir comment ça marche. Je me suis retrouvé à faire du théâtre, du sketch, je me suis retrouvé à me faire masser par un commercial qui voulait montrer des gestes et des machins, des fois c'est du théâtre, ça fait partie du jeu, même si c'est parfois soûlant, et épuisant. »*

Le fait de construire à plusieurs constitue des effets de seuils : « *nous avons pu acheter du matériel professionnel, nous devons avoir plus de 7 000€ de matériel, nous n'avons pas une visseuse de moins de 400€. On ne l'aurait jamais fait si nous avions été en individuel. Nous avons du matériel qui vaut cher mais qui a été largement amorti, et divisé par quatre, parce qu'on est quatre foyers, ça fait que nous avons 75 % de réduction sur tout le matériel. »*

Au final, le groupe a réussi à tenir dans ses prévisions budgétaires. Ils estiment à 200 000€ d'économies sur les logements, et 50 000€ sur les espaces communs. Cette économie vaut la comparaison avec un coût du travail à valoriser : « *moi je considère qu'on a gagné 70 000€*

chacun en un an de travail : je n'ai jamais gagné ça en salaire ! » On mesure l'importance de cette économie quand on sait qu'il s'applique sur un budget total de 800 000€.

« Pour finir, je me suis rendu compte que quand on présentait cette expérience-là à des gens, ça avait un effet inverse de ce qu'on voulait, ça avait un effet démobilisateur. Alors que pour nous, ça a été facile. Pour moi ça a été facile du début à la fin. On n'a pas eu d'accident de parcours, on n'a pas eu à faire face à des choses trop compliquées. En fait c'est parce qu'on a appris petit à petit. C'est ce que Le Strat² appelle une montée collective en capacité, progressive. Le fait d'être en groupe, le fait d'avoir le temps, c'est monter comme ça doucement, et ça marche. Je crois que ce qui garantit la réussite, c'est de se donner des objectifs à notre portée. On n'a pas mis l'échelle trop haute, à chaque fois c'était accessible, avec nos compétences et nos moyens, avec les copains qu'on avait autour, et les coups de main, etc. Nous avions des compétences avant ce projet, mais nous avons beaucoup appris sur place. Moi je n'y connaissais rien à l'aspect juridique ou administratif, Thomas s'est formé à la compta, aux normes, ... On a associé des compétences. Et nous on se dit que c'est juste un habitat, ce n'est pas tous nos fantasmes, tous nos rêves, toutes nos utopies, on ne pas tout mettre là-dedans. On a plein d'autres projets, on est investis dans plein d'autres choses. Du coup ça a été simple. Il y a une vraie prise de risque, il y a des assurances qu'on n'a pas prises, des garanties qu'on n'a pas eu, mais on a essayé de le faire en se disant que si on a un problème, qu'est-ce qu'on est capable d'assumer et qu'est-ce qu'on n'est pas capable d'assumer. La charpente on ne le sentait pas, on a fait intervenir un charpentier, et il y a plein d'endroits, si ma plomberie pète, qu'il y a des fuites partout, je vais me démerder, avec le placo je serais emmerdé, mais je sais que je serais capable de l'assumer. On avait effectivement des compétences dans le groupe, et des ressources autour de nous aussi, pas mal de copains qui étaient dans le bâtiment, qui faisaient des échanges, ou du conseil, ou du matériel. Cette idée de maîtrise d'usage, c'est qu'on a personnalisé tout ce qu'on a fait. On a été maître d'ouvrage, maître d'œuvre, et maître d'usage. On a fait une vraie économie, ça c'est clair. On se sent tous plus autonomes et plus capables de faire des choses. Moi j'ai toujours été attaché à cette idée d'autogestion, mais je vois bien que aujourd'hui, que je recommence à travailler, à avoir d'autres projets professionnels, je les aborde différemment. Ce qui nous a mu, peut-être pas tous dans le groupe, mais quand même, c'est la volonté et l'expérience politique, on l'avait dans le mouvement coopératif, le mouvement associatif, un peu militant, un peu anar, avec des choses organisées, des méthodes, et tout. Pour moi il y a une dimension politique aussi dans le fait de le faire. C'est aussi une forme de résistance. Il y a un certain nombre de choses aujourd'hui qui nous incite à ne pas le faire. Nous, notre expérience, c'est que l'autogestion ça se pratique, ça fait pas peur, ça fait pas mal, ça s'apprend. Ça s'apprend sur des objets assez simples, et quand on sait le faire sur des objets simples, on peut le faire sur des objets plus complets. C'est une façon d'agir sur le monde. Un truc que je dis de plus en plus, c'est que tout ce qu'on a fait, si on nous avait dit au début qu'on allait faire tout ça, on ferait comme tous les gens qu'on rencontre et qui viennent nous visiter, on aurait dit « c'est trop compliqué, ce n'est pas pour nous, c'est trop dur ». Mais on a

² « De la fabrication institutionnelle des impuissances-à-agir au développement d'un empowerment | Blog de Pascal Nicolas-Le Strat ». <http://blog.le-commun.fr/?p=693>.

appris au fur et à mesure. On a appris en avançant, étape par étape, et à chaque fois les marches étaient accessibles. »

Samuel Lanoë, de l'Epok, coopérative d'accompagnement de projets d'habitat participatif

[Pour visualiser le support de présentation – cliquez ici](#)

« J'ai été amené à travailler avec toute l'équipe de la Cie Rit sur leur modèle économique, à essayer de simuler combien le même produit immobilier aurait coûté sur le marché, clé en main, avec un promoteur constructeur. Ça s'inscrivait dans une étude qu'on a menée pendant 3 ans, une recherche-action sur l'habitat participatif et l'accessibilité au logement, où il y a eu un gros axe qui a été de comment mobiliser les bailleurs sociaux et les aides au logement institutionnelles dans le cadre de projets en habitat participatif. En voyant toutes les difficultés qu'on a eu à mobiliser toutes les aides institutionnelles et à les adapter aux contraintes de l'habitat participatif, on s'est dit qu'il serait intéressant de se demander comment on ferait sans ces aides institutionnelles, pour quand même faire du logement plus accessible que ce qu'il y a sur le marché, et dans le cadre du logement participatif. On voit que la mutualisation par les espaces communs, ça ne réduit pas tant que ça les mètres carrés, les économies générées sont un peu négligeables. Ce qui est un vrai levier, c'est l'autopromotion et l'autoconstruction. »

Le travail a ainsi consisté à retravailler le bilan financier de la Cie Rit pour pouvoir le comparer à des bilans de promoteurs, dans des conditions reproductibles : réaffectation des postes selon les postes conventionnels, conversions en hors-taxes, ajustement de certains chiffreages dues à des cause non reproductibles (par exemple un malentendu sur l'honoraire de l'architecte), prise en compte du fait que les professionnels n'ont pas les mêmes tarifs de fournitures, ni les mêmes obligations (par exemple les assurances dommage-ouvrage, les coordination Sécurité Prévention Santé, et puis les marges, les frais de commercialisation...), ni les mêmes taxes, les même coûts du travail, les mêmes conditions d'emprunts bancaires, que des autoconstructeurs non professionnels.

« L'apport main d'œuvre, c'est-à-dire l'autoconstruction, c'est un peu délicat à évaluer. Nous avons essayé de trois manières. Une première manière à été de prendre le coût des matériaux et d'appliquer par une règle de trois les indices BT. Il y a des indices dans le bâtiment qui disent, par lot de construction, la plomberie, la charpente, etc., la part main d'œuvre correspond à tant de pour-cent du montant des travaux. C'est des estimations statistiques, mais elles sont apparemment assez fiables. Là, sur les différents lots qui ont été pris en charge par la Cie Rit, on était grosso modo autour de 40 % de matériaux et 60 % de main d'œuvre. En faisant une règle de trois avec le montant des travaux, on estime la part main d'œuvre à 249 000,45€ hors taxes – auquel il faudrait ajouter la marge. Deuxième méthode, c'était de comparer ce qu'avait prévu l'architecte sur son APD, donc le plus abouti, et voir

l'écart qu'il y avait avec le réalisé. On arrive à 256 334€. Et une troisième méthode, c'était une évaluation de voir quatre équivalent temps plein sur une année, et que dans le bâtiment on a un ouvrier du bâtiment qui pèse 90 000€, avec 40 % de matériaux là-dedans, et puis le reste en travaux, et qu'en faisant une estimation on arrivait à 254 000€. Les trois méthodes se recourent. Donc, empiriquement, on a dit 250 000€ d'économie par l'apport main d'œuvre. Ce qui fait que quand on passe du scénario de la Cie Rit en autoconstruction à l'équivalent constructeur, on passe de 472 000€ à 694 000€. Sur le coût total du projet, on passe de 821 000€ à 1 249 000€ en TTC. Et si on ramène ça au prix au mètre carré par logement, on passe de 1 826€, ça c'est le prix réalisé et ajusté de la Cie Rit, à 2 778€, ce qui est un peu plus cher que le marché local sur du BBC, mais je pense qu'au niveau matériaux vous avez pris des choses qui sont au-delà des standards. »

De ces données, l'Epok peut comparer trois budgets à partir du bilan de la Cie Rit : un budget en autoconstruction, un second avec une construction par des entreprises, un troisième avec une opération clé en main par un promoteur. Samuel met en évidence l'effet boule de neige du coût de la construction, puisque tous les augmentations suivantes se font par pourcentages, qui se répercutent en bout de course par des frais exponentiels d'emprunts bancaires. « *Le produit qu'ils ont construit à 180 000€ leur aurait coûté 297 000€ sans autopromotion ni autoconstruction. Ils n'auraient pas pu se le permettre. »*

Encore faut-il avoir les compétences nécessaires pour assurer cette autopromotion et cette autoconstruction. « *Évidemment, quand on parle à un groupe de seniors, cette solution ne leur apparaît pas trop pour eux : il faut être jeune et en bonne santé ! On trouve des produits en PSLA sur le marché local qui sont de cet ordre-là, de 1 800 à 2000€ du mètre carré. C'est du logement aidé, avec de la TVA à 5,5 %, et une exonération de taxe foncière pendant 15 ans. Il y a ça qui est à prendre en compte et à mettre dans la balance. »*



Enfin, Samuel Lanoë relativise les économies perçues en rappelant qu'il faut comptabiliser les coûts du double loyer et des déplacements pendant le temps du chantier, ainsi que le manque à gagner en terme de salaires ou de droits perçus. À la controverse de l'utilisation des droits au chômage pour prendre du temps à construire un logement, l'Epok suggère à la Fondation de France de mettre en place des revenus de subsistance pour des ménages modestes le temps de cette construction, pour éviter d'avoir à enrichir des banques par des emprunts supplémentaires.



[Cliquez ici pour télécharger le rapport intégral.](#)

[Cliquez ici pour télécharger les annexes.](#)

Maripol Roquefort, de l'habitat groupé Ecocum, à Loperhet (29)

« Nous, c'est un projet complètement différent, c'est des maisons individuelles qui sont construites. Nous avons commencé par un chantier collectif qui concerne la phyto-épuration. Nous avons choisi d'avoir une phyto-épuration d'abord pour des raisons écologiques, mais on s'est posé aussi la question du coût, parce que par autoconstruction ça nous coûtait 12 000€ pour 10 maisons, et le raccordement aux égouts qui passent juste en bas de notre terrain, c'était 40 000€. Mais nous avons eu un raccordement exigé par la mairie en cas de dysfonctionnement. Donc, notre phyto nous revient à 16 000€, sans compter le temps de travail, 15 jours de travail. Avec une dimension écologique qui est là, et une dimension pédagogique, parce que des écoles sont venues pour voir ça. Autre chantier collectif, qui concerne tout le monde, il y a eu la buanderie, qui existait déjà, et une fenêtre qui a été démontée qui a été transformée en ouverture en porte vitrée, et le parquet qui a été enlevé pour arriver sur le béton. »

« Autrement, tous les chantiers collectifs sont à l'intérieur des maisons individuelles, avec une partie d'autoconstruction qui est très variable d'une maison à l'autre. Par exemple une personne de 65 ans a dit qu'elle se gardait la peinture à l'intérieur, et une personne a dit qu'elle ferait tout en autoconstruction, parce que c'est son trip, et il est parti choisir ses arbres dans les bois, et travailler avec une scierie mobile, en accompagnement avec un charpentier qui fait de l'accompagnement de chantier de A à Z, qui estime que sa maison lui revient à 1000€ du mètre carré, et 2000€ si ça avait été clé en main. Et puis on est plusieurs à faire d'autres choix. Je me rappelle de réunions chez l'architecte, on s'est dit que pour rentrer dans nos 100 000€, c'est pas compliqué, il fallait faire de l'autoconstruction ! Mais en fait c'est quand même du coût de faire de l'autoconstruction, ce n'est pas seulement retirer ça du budget, c'est aussi trouver des compétences, et du temps, et du savoir-faire, et beaucoup d'organisation. »

« Mais finalement chaque foyer est maître de son chantier, chez soi, avec les autres qui veulent bien aider. C'est de la propriété individuelle. Le terrain est en copropriété, et nous sommes propriétaires de la maison. Il y a un archi pour six maisons et un autre archi sur deux maisons, juste pour faire les plans. Et puis il y aura un troisième archi pour la future maison, si ça se fait vraiment. Les grosses différences, c'est que du coup on a des maisons individuelles, on n'a pas tous le même investissement, le même intérêt à investir notre temps dedans. Ceux qui habitent déjà sur place, quelque part ils ont déjà fini, ils ont envie d'investir les lieux autrement, dans l'aménagement extérieur plutôt que dans les constructions... Quand il y a un bâtiment collectif, on est obligé de voir les choses dans un ensemble, tandis que dans des maisons individuelles ça n'a rien à voir. Au niveau des coûts, ça n'a rien à voir non plus. On n'a pas beaucoup mutualisé pour des raisons d'emploi du temps. Nous on se retrouve avec un parquet qui est là depuis 3 ans dans notre maison, parce que ceux qui allaient aménager en étaient là à un moment donné, on a fait une commande commune d'un parquet à pas cher, mais qui nous embête depuis trois ans, parce qu'on tourne autour, on le déplace. Commander tous ensemble, c'est s'embêter avec du matériel alors qu'on n'y est pas. La mutualisation, ça peut être pénalisant, si on n'est pas bien organisés, bien synchro. Nous on a plein de copains

qui veulent bien nous aider, mais on leur dit « non, ne venez pas », parce qu'on n'a pas la compétence de départ pour organiser le truc. Je crois que le premier truc à prendre en compte, c'est son tempérament, et ses compétences, pour savoir ce qu'on va faire. En groupe, on peut voir ça ensemble, sauf que au départ on se disait qu'on allait tous travailler les uns chez les autres, et en fait tous les chantiers ont commencé en même temps. Donc, comment on se répartit le temps ? Sachant qu'on n'a pas fait ce choix-là d'avoir un membre disponible par foyer. Et puis il arrive des imprévus, enfin des choses auxquelles on n'avait pas pensé et qu'on avait pourtant prévu, il y a eu deux enfants qui sont arrivés, et finalement le temps de famille est tellement important dans ces années-là qu'on a décidé de ne pas le sacrifier. Ça fait durer. Nous avons commencé il y a 4 ans et demi. On n'y habite pas encore. Nous n'avons pas de loyer, donc on n'a pas cette pression-là. Mais le temps joue sur la motivation. Ça crée des décalages avec ceux qui sont installés. Eux ils aimeraient bien qu'on soit là, parce qu'on ne partage pas les mêmes choses. Et le temps fait évoluer le groupe, il y a eu un décès, un divorce, un couple recomposé... En plus, il y a eu des professionnels qui ont mal fait leur boulot, en l'occurrence le couvreur, qui est le même pour 6 maisons, qui a mal fait son travail sur au moins 5 maisons, avec des interruptions de chantier en plus, donc ça crée des décalages. »

Tony Servain, de l'habitat groupé Ékoumène (Brest)

[Pour visualiser le support de présentation – cliquez ici](#)



qui a fait l'enveloppe de notre immeuble, et le reste sera en autoconstruction. »

Ékoumène est un habitat en immeuble à Brest. Les aménagements ont eu lieu entre février et avril 2015. Ici aussi le recours à l'autoconstruction n'était pas forcément souhaité, mais il est apparu comme nécessaire pour ne pas trop entamer sur le programme architectural voulu. « *Nous avons un budget total d'environ un million d'euros, dans lequel n'est pas inclus la partie d'autoconstruction, mais que nous pouvons valoriser, selon une estimation vue avec notre maître d'œuvre, entre 60 000€ et 80 000€. L'espace associatif n'est pas compté non plus, il est en prévision, autour de 60 000€. Il est prévu d'être en grande partie en autoconstruction aussi. Le clos couvert est prévu avec l'artisan*

L'autoconstruction concerne le second œuvre : « on a fait les cloisons intérieures des appartements, les sols et les peintures, c'était les choses sur lesquelles, par rapport à la prise de risque, on se sentait plus aptes. On apprend au fur et à mesure, on peut se planter sur des trucs, et ce n'est pas grave, il suffit que l'on se le dise et qu'on ne s'inquiète pas. La plupart des personnes dans le groupe, je peux en témoigner personnellement, n'étaient pas du tout bricoleurs, et même pas forcément intéressées par le fait de mettre la main à la pâte, et en même temps il y avait une force du groupe, qui est un groupe qui est habitué à travailler ensemble sur des projets, pour se dire qu'on apprend ensemble. Si on avance, ça marche, si

on doit redescendre on redescend, et on remontera. Pendant tout le temps de l'autoconstruction on a eu le sentiment de fonctionner un peu comme ça : un pas en avant, deux pas en arrière, trois pas en avant... Je pense que le fait d'être en autoconstruction, pour beaucoup des foyers, on a été plus loin que ce qu'on pensait pouvoir faire. Il y a des trucs auxquels on n'avait pas pensé au départ, et en faisant, on a appris au fur et à mesure, et des idées sont apparues pendant la construction. Et puis j'ai le sentiment que ça a permis de faire vivre le bâtiment avant même qu'il soit fini. Je suis persuadé que les murs vont garder une trace, une mémoire de ce qui s'est passé pendant l'été, pendant le chantier participatif, où on a eu l'aide de plein de personnes, l'autoconstruction n'a pas été qu'interne au groupe, il y a tous les réseaux des uns et des autres qui sont venus. Ça a été quand même assez important. Il y a eu une espèce d'émulation qui n'est pas chiffrable, mais qui est vraiment sensible. On peut dire qu'on habite l'immeuble depuis le début de notre participation à notre chantier. »

Jacques Matelot, des Compagnons bâtisseurs de Bretagne

[Pour visualiser le support de présentation – cliquez ici](#)

Les Compagnons bâtisseurs assurent l'accompagnement dans des projets collectifs d'autoconstruction et d'autorénovation. Le projet de Langouët, centre-bourg en Bretagne, est un des gros dossiers du moment. Il s'agit de la construction de 10 logements, dans le cadre d'un lotissement communal, dans un programme qui compte aussi 25 lots libres, et 6 locatifs sociaux. *« L'objectif, c'est une posture offensive sur l'autoconstruction, c'est-à-dire qu'on veut qu'on veut participer au sujet de recourir à l'autoconstruction pour faire accéder des personnes à la propriété. Ce n'est pas qu'on soit pour la propriété à tout prix, ce n'est pas ça, mais c'est pouvoir faire accéder des personnes à la propriété alors que sans autoconstruction elles ne peuvent pas accéder du tout. »*

L'auto-construction accompagnée pour l'accès social à la propriété



Intervention Atelier de Landerneau

Vendredi 10 avril 2015



« Aujourd'hui, de plus en plus d'habitants se sont lancés dans l'acquisition de réhabilitation de logements parce qu'ils ne peuvent pas acheter neuf. Les logements les moins chers sont ceux où il y a le plus de travaux. Mais il y en a plein qui n'y arrivent pas, pour plein de raisons diverses et variées, notamment parce qu'ils n'ont pas les compétences nécessaires. Et je peux vous dire que ces personnes-là peuvent descendre très très bas. Nous, on travaille pour aider ces personnes à réhabiliter leur logement, à trouver des solutions. »

« L'effet levier c'est pour les habitants, c'est la solvabilité du projet d'accession. Le coût moyen du logement du projet, c'est 135 000€ pour des maisons individuelles T4 de 85m², terrain compris, TTC, en VEFA, tout compris. Le même bailleur vend entre 1900 et 2000€ le mètre carré. La démarche qu'on veut développer, c'est de faire 70 à 75 % d'autoconstruction, ce qui est beaucoup. Comme on propose ça à des personnes qui n'auraient pas pu accéder du tout, ou alors dans des conditions très risquées, en fait ce n'est pas un marché qu'on prend au marché du bâtiment, c'est un marché en plus. Ça, c'est le deal. Parce que derrière on a essayé d'embarquer aussi des collectivités et des partenaires qui sont très sensibles, et à juste titre, à la problématique économique du secteur du bâtiment. Ça veut dire qu'on réserve à des personnes qui financièrement ne pourraient pas s'en passer. »

L'une des missions des Compagnons bâtisseurs est d'assurer les sécurisations. Il s'agit d'une part de l'accompagnement technique sur le chantier, ainsi que la planification, la logistique, les médiations. Il s'agit aussi des rescrits juridiques : *« on a été pendant deux trois ans écrire des rescrits avec les services fiscaux et services sociaux de manière à avoir des autorisations de non fiscalisation, parce aujourd'hui l'État peut être amené à fiscaliser et à appliquer la TVA aux échanges entre les habitants collectivement qui font de l'autoconstruction entre eux, en monétisant cet échange, et leur appliquant 20 % de TVA. Nous avons eu des rescrits de services fiscaux de Bretagne qui bloquent ça, et qui permettent de reconnaître l'entraide civile, concrètement. L'idée, quand on dit sécuriser, c'est pour les habitants, mais c'est aussi pour la suite. Ça nous a pris un certain nombre de temps, et d'argent, d'ailleurs. »*

« On parle de techniques d'autoconstruction, mais il y a un lien entre le financier et le technique, c'est-à-dire que le fait d'avoir une décennale permet d'avoir une dommage-ouvrage, et ça permet qu'une banque accepte de financer, notamment pour des primo-accédants qui n'ont pas 30 ou 40 % d'apports. Quand vous avez peu d'apports, ce que regarde la banque c'est le risque, c'est logique, c'est légitime. Quand vous avez peu d'apports et qu'en plus vous ne pouvez pas dire que vous pouvez construire, et que ce que vous allez construire c'est assuré, on ferme. À Langouët, la décennale est portée par le maître d'ouvrage, donc Néotoa. Ce qui veut dire que quand on va revendre aux habitants, ils auront exactement les mêmes garanties qu'une entreprise, avec une décennale, une dommage-ouvrage, même si c'est eux qui ont assuré une grosse partie des travaux. Et face aux banques, à la limite, les autoconstructeurs aujourd'hui pourraient presque ne pas parler d'autoconstruction : ils disent qu'ils achètent à Néotoa, qui est connu comme le loup blanc, c'est en VEFA, donc décennal et dommage-ouvrage. »

Le projet s'adresse à des personnes qui n'ont pas forcément des compétences techniques particulières, mais une capacité à consacrer du temps à la construction, de l'ordre de 3 week-ends sur 4 et toutes les vacances pendant 18 mois. Le public visé ne peut pas se permettre de se passer d'un salaire pendant le temps des travaux. Une autre condition est une envie de s'investir sur un projet collectif et solidaire : les 10 maisons se construisent en même temps. Ce critère figure parmi les principaux pour les candidatures. Enfin, il faut tout de même avoir des apports et une capacité d'emprunt, de l'ordre de 500€ sur plusieurs années, pour financer les 135 000€ prévus. Ce budget prévisionnel de 135 000€ par logement repose sur l'autoconstruction, mais aussi sur des subventions, soit de la commune, soit de la défiscalisation, soit des collectivités publiques.

« Nous devons mobiliser des partenaires, accompagnement technique, accompagnement pédagogique, assurances, juridique, économique, en impliquant les habitants. On est sur cette posture-là, politique, qui induit un certain nombre de choix. L'un des enjeux était de mobiliser les partenaires, pour travailler la reproductibilité. Il y a un bailleur social, Néotoa, le plus grand bailleur social du département. Ensuite il y a la Ville, la Communauté de communes, le Département, la Région, et la Fondation Macif. Nous proposons à des collectivités de faire une action, et de s'obliger à résoudre des problèmes, et de convaincre par l'exemple. Nous voulons impliquer les politiques publiques dans la démarche, là on est sur la dynamique du lien social, de l'implication citoyenne, le fait d'avoir 10 familles qui font 10 maisons dans une toute petite commune, ça a des implications assez importantes. On est sur un enjeu qui vise la reproductibilité de la démarche. Ce n'est pas de le faire une fois, même si c'est tout à fait légitime de le faire une fois, l'objet c'est de le faire et, de pouvoir le reproduire après, même si ce n'est pas forcément de la même manière. Et ça ça a des implications sur les choix qu'on prend. Notamment, l'inscription dans la politique publique, ça a été inscrit dans le Plan Local de l'Habitat de la communauté de commune où ça se met en place, au titre de l'accession sociale à la propriété, et plus seulement au titre de l'ESS. Ce qui veut dire qu'on mouille les partenaires dans cette démarche-là, parce qu'on ne peut pas prendre tous les risques. L'implication forte de partenaires, collectivité et bailleur social, donc effectivement, le fait de travailler avec un bailleur social, et un bailleur social connu, si on arrive à le montrer, c'est que si on arrive à montrer que ça fonctionne, un autre bailleur social ne pourra pas dire après que ce n'est pas possible. Parce que la problématique de l'autoconstruction, c'est qu'on dit toujours que ce n'est pas possible. Et c'est peut-être quelque chose qu'on pourra travailler avec vous, un des enjeux qu'on a c'est d'évaluer et de valoriser cette question, y compris auprès de la Région. »

Nicolas Duverger, Directeur du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) 29

« Aujourd'hui on voit beaucoup de projets qui vont se réaliser eux-mêmes, le prescripteur c'est le magasin de bricolage qui propose des prix indus de matériaux, des modes constructifs qui sont parfois absolument pas adaptés, il n'y a pas de maîtrise d'œuvre, et c'est vraiment le rôle palliatif du CAUE d'assurer une consultance, qui dure en général une heure, qui peut être reconduite, via des croquis, via des explications techniques, via des orientations pour des artisans. C'est gratuit. C'est un dispositif qui est prévu dans le cadre de la loi, depuis Giscard, et le projet de la France des propriétaires. On a une dimension politique dans notre mission, d'accompagnement des collectivités. Il y a plusieurs façons de le faire, soit on va dans le sens de l'eau, soit on réinterroge les propriétés de faire, le contexte, et en tous cas on essaie de susciter les désirs d'expérimenter de la part des collectivités. Mais ça n'aboutit qu'assez peu en fait, on est quand même dans des procès très normés, à la fois parce que les collectivités sont soumises généralement à la loi MOP, Maîtrise d'Ouvrage Public, et aux codes des marchés publics, qui codifie les marchés publics, les normalise, et uniformise les résultats, et posent des questions d'appropriation des habitants, qui ont du mal à trouver leur compte. C'est aussi la question de la valeur d'usage, à quel moment on les intègre dans la programmation du bâtiment. On essaie de bricoler avec nos petits moyens des modalités un peu innovantes, d'appropriation, et ça porte en général plutôt sur les espaces publics que sur les bâtiments. La construction est très normée. En Sarthe, on a accompagné un certain nombre d'initiatives, par

exemple de mise en peinture. C'est éloigné de ce qu'on vient de se dire, mais en même temps c'est le message politique, l'appropriation de son quotidien, de son univers domestique, qui peut passer par des petites attentions, comme des ateliers de peinture. On a fabriqué des grandes marmites, de l'ocre, de l'huile de lin et de l'huile de coude, de la peinture, distribué aux habitants, et repeignant comme ça des villages entiers. Ça, ça marche très bien. C'est aussi la réappropriation de l'espace public, via des plantations de pieds de murs, cette interface entre le chez soi et l'espace public. Le CAUE des Côtes d'Armor a organisé des ateliers participatifs, à grande échelle, sur cette thématique de l'aménagement urbain. Je pense aux ateliers participatifs de Trémargat. On constate tous le vide, le désert de ces centres-bourgs. »

« Le dernier point, c'est comment vos démarches peuvent se situer dans des projets de revitalisation des centres-bourgs. Le département vient d'envoyer un appel à manifestation d'intérêt sur la revitalisation des centres-bourgs. Une vingtaine de communes du département sont inscrites dans ce programme-là. Nous on intervient dans les premiers temps dans cette démarche-là sous un angle quasiment psychanalytique, l'aspiration des élus, et ensuite de leur faire dire qu'ils sont schizophrènes finalement, parce que ils veulent dans le même mouvement revitaliser leurs centres-bourgs, et paradoxalement ils continuent l'étalement urbain en proposant des formes d'habitat. Ma question est de savoir si cette démarche participative, cette autopromotion, pourrait ne pas aussi investir des friches, des dents creuses. On a beaucoup d'exemples anglo-saxons, à Londres par exemple, aux Pays-Bas, en Allemagne, j'ai le sentiment qu'on en a moins en France. »

SOIREE PUBLIQUE AVEC DES CASTORS DU PAYS DE LANDERNEAU



En soirée, au cours d'une rencontre ouverte au public, les participants ont discuté avec des Castors du pays de Landerneau, autoconstructeurs des années 1950 et 1960, ceux-là même qui ont fait valoir l'idée d'« apport-travail » dans la loi française. Ce fut l'occasion de faire des parallèles avec l'expérience de l'habitat participatif, mais aussi des différences. En un mot, l'expérience des Castors était une construction collective afin de construire des logements individuels, alors que l'habitat participatif se veut plutôt un moyen de construire du collectif par l'habitat. Retenons deux points par ailleurs : premièrement, l'expérience des Castors s'est réduite dans les années 1960, au fur et à mesure de la mise en place des logements sociaux : l'autoconstruction

était vécue comme une obligation, dans un contexte de pénurie de logement, et non comme une revendication, pour un « mieux habiter ». Deuxièmement, la principale économie de l'autoconstruction des Castors se situait dans la sérialisation des procédés de construction (des maisons identiques), ce qui semble contraire aux motivations de la plupart des porteurs de projets des habitats participatifs d'aujourd'hui.



Bibliographie

- Adil 26 : [L'autopromotion], <http://adil.dromenet.org/l-autopromotion/l-autopromotion/>
<http://adil.dromenet.org/l-autopromotion/l-autopromotion/>
- Colin Alberto : « Quels liens entre habitat groupé et autoconstruction ? », dans « L'habitat groupé : une expérimentation sociale entre singulier et collectif », http://doc.sciencespo-lyon.fr/Ressources/Documents/Etudiants/Memoires/Cyberdocs/MFE2011/colin_a/pdf/colin_a.pdf, pp 52-54
- Trideau Anaïs : « Les solutions financières », dans « L'habitat groupé participatif ou comment vivre ensemble, chacun chez soi, une démarche difficile à concrétiser ? », mémoire de master 2 d'Aménagement, Urbanisme, Diagnostic et Intervention sur les Territoires (AUDIT), Université Rennes 2 / IAUR, octobre 2014, pp 75-80

Bibliographie complémentaire

- [Guide de l'autoconstruction], <http://www.guide-autoconstruction.com/index.html>
- Legris François : « Fiche n°12. Place de l'auto-construction et de l'auto-réhabilitation comme moyen d'accès au logement », dans Association Internationale de Techniciens, Experts et Chercheurs (Aitec) : « Dossier thématique. Le logement. Fiches thématiques et d'expériences », Aitec / Fondation Charles Leopold Mayer pour le progrès de l'Homme, septembre 2007, pp 53-55
- Le Lay Delphine, Boé Marion, Horellou Alexis : *100 maisons. La Cité des Abeilles*, Delcourt, 2015
- Maison construction : [Autoconstruction. Quelles économies?], <http://www.maison-construction.com/lauto-construction/autoconstruction-queelles-economies.html>
<http://www.maison-construction.com/lauto-construction/autoconstruction-queelles-economies.html>
- Vilandrau Maurice : *L'étonnante aventure des Castors. L'autoconstruction dans les années 50*, L'Harmattan, 2002

- Guiavarc'h Yohann: *Construire sa maison en commun. L'aventure des Castors*, Skol vreizh, n°65, 2012

- Dourdon, Maison pour tous – Centre social de Landernau : *L'aventure Castor à Landerneau. Les 523 maisons des 17 cités*, Dourdon Editions, 2013

Filmographie

- Boé Marion : *La Cité des abeilles*, Candela productions / France 3 Ouest, 2008, 52min

- Dagnet J.-Y. : Auto-Eco Construction Accompagnée,
www.youtube.com/watch?v=qnlyHaJdi_8&feature=player_embedded

http://www.youtube.com/watch?v=qnlyHaJdi_8&feature=player_embedded

http://www.youtube.com/watch?v=qnlyHaJdi_8&feature=player_embedded

http://www.youtube.com/watch?v=qnlyHaJdi_8&feature=player_embedded

Compte-rendus des autres ateliers E²=HP²

http://wiki.eco-sol-brest.net/index.php?title=Programme_de_recherche_E2-HP2

http://wiki.eco-sol-brest.net/index.php?title=Programme_de_recherche_E2-HP2

Atelier 1

Prise de risque et sécurisation financière des projets d'habitat participatif

22 novembre 2013, à Brest

Atelier 2

L'éco-construction et l'éco-rénovation dans l'habitat participatif : coûts et économies

21 février 2014, à Dinan

Atelier 3

Foncier, spéculation et habitat participatif

11 avril 2014, à Lorient

Atelier 4

Les financements des habitats participatifs

17 octobre 2014, à Rennes

Atelier 5

Financements des espaces communs dans les habitats participatifs

27 février 2015, à Vannes

Conférence audio de Camille Devaux

L'habitat participatif, de l'initiative habitante à l'intégration dans la politique publique

Conférence publique données le 17 octobre 2014, à Rennes

Conférence audio de Vincent Renard

Marchés et réglementations publiques du *foncier*

Conférence publique donnée le 11 avril 2014, à Lorient

Table-ronde

*La vie et la gestion des espaces communs dans les
habitats groupés autogérés et participatifs à travers le temps*

Rencontre publique du 27 Février, à Vannes

Rapport d'activités de la 1ère année du programme, 2013-2014

http://wiki.eco-sol-brest.net/index.php?title=Bilan_année_1

http://wiki.eco-sol-brest.net/index.php?title=Bilan_ann%C3%A9e_1

Annexes 4 – Table-ronde action 5

TABLE -RONDE :

Table-ronde sur le thème « La vie et la gestion des espaces communs dans les habitats groupés autogérés et participatifs à travers le temps » autour des expériences d'habitants

Intervenants :

BROUTIN Michel : Association *Éco-Habitat Groupé*, et habitat *Le Sarment des Bénards* à Châtenay Malabry

RICHARD-DELVIL Clothilde : ex-habitante de l'habitat groupé *La Bosse*, à Saint Nazaire, et architecte

JAMES Christian et FREMONDIERE René : habitants de l'habitat groupé *La Bosse*, à Saint Nazaire

MARTIN-GOUSSET Claire : habitante de l'habitat groupé *La Fonderie* à Vanves

JAN Pierre-Yves : Associations *Éco-Habitat Groupé* et *Parasol*, et habitat groupé *La Petite Maison* à Rennes

Dans le cadre du programme $E^2=HP^2$, co-organisé par l'Association de Développement de l'Économie Sociale et Solidaire du Pays de Brest (Adess) et le Laboratoire d'Étude et de Recherche en Sociologie (Labers) de l'Université Bretagne Occidentale, Brest.



Cette table ronde est une discussion de l'évolution des espaces communs dans les habitats groupés des années 1970 et 1980 qui ont perduré jusqu'à aujourd'hui. Elle se base sur le témoignage d'habitants (La Bosse à Saint Nazaire, La Fonderie à Vanves, La Petite Maison à Rennes, Le Sarment des Bénards à Châtenay Malabry), et sur la restitution de l'enquête *Voyage en terre méconnue. 40 années d'habitats groupés. Recueil d'expériences en support aux initiatives habitantes et institutionnelles actuelles*, réalisée par Michel Broutin pour et



avec le Conseil d'administration de l'association Éco-habitat Groupé (ex MHGA), avec la collaboration d'Anne D'Orazio et le concours de Claire Carriou et d'Anne Labit, toutes trois chercheuses universitaires spécialisées dans les habitats innovants et solidaires.

Un document de restitution de l'enquête, daté de novembre 2014, est en vente à 10€ auprès de [l'association Éco-habitat Groupé](#).

I) Présentation des résultats de l'enquête

Un travail de recueil d'expériences pour transmettre et échanger

[Pour voir le support de présentation d'Eco Habitat Groupé – cliquez ici.](#)

[Pour voir une synthèse de l'étude faite par Eco Habitat Groupé – cliquez ici.](#)

L'association Mouvement de l'Habitat Groupé Autogéré (MHGA) regroupait dans les années 1970 et 1980 des dizaines d'habitats groupés en France. L'association s'est éteinte dans les années 1990, mais plusieurs habitats ont perduré jusqu'à aujourd'hui. Depuis la seconde moitié des années 2000, ce type d'habitat revient sur le devant de la scène, dans le cadre d'un nouveau mouvement. L'association MHGA renaît alors sous l'appellation Éco-habitat Groupé.



L'idée de ce recueil d'expériences provient de la volonté des membres de cette association de transmettre leurs témoignages, pour nourrir les réflexions des projets actuels. Michel Broutin rappelle l'importance qu'ont eu les différentes rencontres entre groupements d'habitats des années 1970-80 pour échanger et constituer leurs divers projets, et entend par là continuer à contribuer à cette démarche aujourd'hui. L'enquête est ainsi un prétexte pour rencontrer et échanger avec les groupes d'habitants intéressés, des années 1970-80 et d'aujourd'hui, et non une simple récolte unilatérale.

Les témoignages ont été recueillis par les membres d'Éco-habitat Groupé, pour beaucoup eux-mêmes des habitants de tels habitats, lors de rencontres avec les habitats concernés. Il s'agit de 24 groupes d'habitants, restés dans le réseau du MHGA, qui ont donné lieu à autant d'entretiens collectifs et à 72 entretiens individuels ou de couples, en mai et juin 2014. Le protocole d'enquête a été encadré par des universitaires.

L'étude vise à faire le point sur ce que sont *devenus* les habitats groupés des années 1970-80 (de 1972 à 1995 ; la plupart de ces habitats sont recensés dans le [recueil de 1983 de MHGA : Habitats autogérés, Editions Alternatives/ Syros](#)).

L'enquête se décline sur trois thèmes :

1. le vieillissement des habitats et des habitants, et les adaptations et inadaptations des habitats
2. l'évolution des parties communes (thème particulièrement mis en avant

- lors de cette table-ronde)
3. les mixités sociales, culturelles et générationnelles

Évolution juridique des habitats



La plupart des habitats ont gardé le statut juridique de départ, y compris quand il s'agit de Société Civile Coopérative de Construction (SCCC), statut conçu pour ne durer que le temps de la construction (2 sur 24). En revanche, plusieurs habitats se sont transformés partiellement ou totalement en copropriété (6 sur 24), « *par simplicité, notamment au moment des mutations et sur incitation des notaires ou des acquéreurs* » (Michel Broutin).

Évolution des usages des espaces communs

Les salles communes, selon les groupes, ont servi, de façons plus ou moins diverses, plus ou moins intenses et régulières, plus ou moins ouvertes sur l'extérieur :

- à l'activité des enfants (salles de jeux, de boums...)
- à l'accueil d'amis (chambres ou studios),
- aux fêtes, aux repas, aux moments de convivialités (entre habitants, ou sur l'invitation de l'un des habitants)
- aux réunions (de gestion de l'habitat, réunions entre femmes),
- aux activités artistiques et associatives (théâtre, musique, économie sociale et solidaire, Amap, rencontres sur le thème de l'habitat...)
- aux activités politiques (constitution de partis politiques locaux, rencontres locales et nationales...)
- à l'hébergement de sans-abris et de sans-papiers (exemple de la Petite Maison)
- à la location (assez rare : exemple de La Fonderie ; exemple de Habiterre, habitat de 2011)

Note : il y a peu de cuisines communes, contrairement aux habitats groupés nordiques et allemands

Certains espaces communs deviennent obsolètes. Le labo photo est un exemple récurrent, ainsi que l'atelier de tirage de tracts sur le rodéo. La salle pour les enfants est le cas le plus fréquent, quand les enfants ont grandi.

La question du bruit dans la salle commune, centrale et mal isolée, est revenue dans le témoignage de beaucoup de groupes. Le bruit ne dérange personne quand tout le monde participe aux fêtes, mais devient une gêne quand ce n'est plus le cas.

Cela donne lieu à plusieurs types de réactions :

- appropriation, privatisation des espaces par des habitants, ce qui est accepté ou non par le groupe, quelque fois par fait accompli, quelquefois par achat
- changement de fonction des espaces, pour qu'ils restent collectifs.

Règles de fonctionnement des espaces communs



Certains groupes ont établi peu de règles de fonctionnement au départ, d'autres se sont munis de chartes et règlements assez précis.

La règle de fonctionnement la plus commune est que les activités dans les locaux se font avec la participation d'au moins une personne habitante, et sous sa responsabilité.

Au niveau du ménage, les habitants assuraient pour la plupart l'entretien de leurs habitats et des espaces communs, mais avec le temps, (moins de temps, plus de moyens financiers, l'âge avançant, constat que c'est toujours les mêmes qui s'occupent des travaux ménagers), il est de plus en plus souvent fait appel à des professionnels extérieurs (souvent des associations d'insertion).

Il reste des chantiers qui mobilisent collectivement, pour certaines réfections (peinture, réparations... quand ce n'est pas confié à un professionnel extérieur), et notamment pour le jardin (y compris dans des logements sociaux tels que les Naïfs et La Viorne, où les bailleurs sont ravis d'une telle participation des habitants). Cela permet d'inclure les nouveaux arrivants.

Évolution des habitants et des dynamiques de groupe



Les trois quarts des habitants en propriété (copropriétés ou propriété collectives par le biais de sociétés) sont restés dans leur logement. Les départs sont généralement dus à des raisons professionnelles ou familiales. La tendance est alors très majoritaire : les habitats et les habitants vieillissent.

Les groupes en locatif connaissent évidemment une plus forte rotation. Cela assure un plus fort renouvellement des générations.

« C'est une question qu'on doit se poser en France. Dans les pays nordiques, ils ont osé faire des opérations avec des grandes tailles, de 20, 30, 40, 50, 60 logements. Ce n'est pas notre approche, parce qu'on a l'impression que ce serait plus anonyme, mais ils réussissent à faire des choses vraiment solidaires. Il y a toujours de l'activité, de la vitalité. Il y a une chose que l'on n'a pas fait en France, c'est de mettre des cuisines en commun. En général dans les groupes il y a des repas toutes les semaines. Il y a des groupes où c'est quatre fois par semaine, les gens qui veulent s'inscrivent. On n' a pas trop réfléchi à ça en France. C'est culturel. La cuisine, en France, c'est spécial ! » (Pierre-Yves Jan)

Le renouvellement des habitants est le plus souvent vécu comme une difficulté. Sont questionnées et évaluées les volontés de vie collective des habitants présents et des candidats, leurs projets de vie, et leurs situations économiques. Il est arrivé que les nouveaux arrivants ne partagent pas particulièrement le projet collectif, ce qui contribue à affaiblir l'aspect collectif.

Note : le livre à propos d'Habitat différent à Angers (Bacqué Marie-Hélène, Vermeersch Sandrine : 2007, *Changer la vie ? Les classes moyennes et l'héritage de mai 68*, Les Éditions de l'Atelier, 160p) montre bien que la non-participation des nouveaux arrivants à l'expérience de la construction du projet joue pour beaucoup dans leur intégration plus difficile au groupe, ce qui contribue aussi à une perte de dynamique de groupe.

La cooptation est une règle quasi unanime. L'exemple de Park an Denved à Saint-Brieuc est une illustration par défaut : le bailleur social a récemment dénoncé le fonctionnement par cooptation et le surcoût relatif à la gestion de la salle commune (contraire aux règles classiques du locatif social), et depuis lors l'association se limite à la gestion de la tondeuse.

Quant à l'évolution de la vie collective, plusieurs scénarii sont vécus :

- dans certains cas, la vie collective se maintient avec le temps,
- dans d'autres, elle se restreint à un nombre d'habitants de plus en plus petits au fur et à mesure des départs et arrivées,
- dans d'autres encore, elle s'estompe globalement au fur et à mesure du temps, avec le départ des enfants, l'ancienneté du projet d'habitat, et l'âge avançant des habitants,
- ou alors, les nouveaux arrivants donnent au contraire un nouveau souffle aux activités collectives, quand ils sont venus précisément pour ça (exemple des habitats en locatif La Viorne, Habitat différent, les Naïfs).

L'évolution des surfaces et le besoin de nouveaux équipements



Alors que certains locaux communs deviennent obsolètes, les évolutions des foyers (enfants qui naissent, enfants qui grandissent, enfants qui partent, séparations...), le vieillissement des habitants et des habitats impliquent de nouveaux besoins.

Certaines architectures permettent de moduler des appropriations de surfaces en fonction des besoins grandissants ou s'amointrissant, en jouant sur les multiples entrées avec des salles ou coursives communes. Cela est vécu comme une grande qualité architecturale dans le temps.

Plusieurs groupes regrettent de ne pas avoir suffisamment provisionné d'argent en réserve pour assurer les travaux d'entretien.

Note : [l'enquête de Relier de 2010 : Résultats de l'enquête Outils financiers pour l'habitat groupé](#), a noté que peu de groupes des années 2000 et 2010 ont prévu de tels fonds de réserve, eux non plus.



Le financement des espaces et équipements communs se font soit par un principe égalitaire (généralement au tantième), soit par un principe solidaire (en fonction de la capacité financière des habitants). Au fur et à mesure du temps, plusieurs groupes ont délaissé des modes de financement solidaires au profit de mode de financement égalitaires, « *pour des raisons de simplicité* », parfois par réticence des nouveaux arrivants.

La question de l'ascenseur est un cas récurrent, pour des habitats de trentenaires et quarantenaires des années 1970 et 1980 qui sont devenus moins jeunes aujourd'hui. Il est rare que des fonds aient été provisionnés à cet effet, ni qu'un espace ait été pensé en amont. Cet investissement important est une source de discussions, parfois difficiles, pour plusieurs groupes. De façon classique, cela divise les plus riches et les moins riches, et ceux qui habitent aux différents étages. La nécessité de ce nouvel équipement réactive nécessairement la nécessité de trouver des modalités de décisions collectives, quand celles-ci se sont estompées avec le temps. Plusieurs habitants notent alors la difficulté d'investir encore (financièrement), et de se réinvestir encore (humainement), quelque trente à quarante ans après l'installation.

D'autres problématiques vont certainement apparaître dans les années à venir avec le vieillissement avançant. L'habitant de la Bosse indique ainsi que le groupe s'avance vers une répartition des charges entre ceux qui peuvent travailler (les jeunes) et ceux qui peuvent payer (les anciens) (choix « pragmatique » fait en fonction des réalités du groupe d'habitants).

Évolution de la valeur financière des espaces communs

Il y a eu trop peu de ventes de logements pour mesurer l'évaluation financière des espaces communs lors de revente, mais il apparaît que ceux-ci, dans les quelques expériences existantes, n'ont finalement eu que peu d'impact, ni en termes de valorisation, ni en termes de dévalorisation. Les ventes se font de façon classique, en prenant en compte le prix des mètres carrés de la localité.

II) Présentations des habitats des années 1970-80 présents

Présentation des usages des espaces communes de la Bosse, Saint-Nazaire



Plan du jardin et du rez-de-chaussée
Mettant en évidence les pièces communes et leur utilisation
par les adultes ou les enfants (taille des ronds), en journée ou en soirée (rond pleins en soirée).

Habitat de 10 appartements, construit en 1981, bâtiment en long, de 1000m² au sol, R+3, entre 1800m² et 1900m² au total, en copropriété.

L'habitat compte 250m² de locaux communs de rencontre au départ, plus 240m² d'espaces de circulation intérieurs (hall d'entrée, coursives, escaliers...).

Le bâti est en 4 niveaux, le rez-de-chaussée comporte les espaces communs et trois appartements. Tous les niveaux sont reliés par des couloirs et coursives. Tous les appartements, sauf deux sur un niveau, sont sur deux niveaux et même un sur trois niveaux (ce qui fait penser à Ecologis, projet récent de Strasbourg, où tout le rez-de-chaussée est consacré aux locaux communs : salle commune, garage, etc. La Maison des Babayagas, autre projet récent à Montreuil, est sur le même principe, avec

une salle publique, gérée par la municipalité).

Depuis, la salle pour les enfants (30m²) a été achetée par l'un des foyers copropriétaires (les enfants préféreraient jouer dans la salle des adultes), ainsi que la salle de télévision (l'idée était de regarder la télévision de façon collective) (12m²).

Aujourd'hui, il reste 206m² de locaux communs (448m² en comptant les espaces de circulation). À savoir : une salle commune (55m², bien orienté au sud), un garage à vélos (67m²), un séchoir, une buanderie, une cave, une cave à vin (avec des compartiments privés, mais ouverts (sauf un!)), un atelier, un cellier.

La salle commune sert, comme depuis l'origine, aux réunions internes et à des personnes ou des groupes extérieurs, sous la responsabilité et en principe la présence d'un des copropriétaires, qui invite.



Le financement des charges de fonctionnement des espaces communs est resté le même depuis le début, au tantième. La copropriété a un budget annuel entre 10 000 et 11 000€, et 70 à 120€ par logement par mois. Cela recouvre tous les frais d'entretien (y compris le ménage des communs) : « *Au début c'est nous qui nous occupons de l'entretien, et maintenant on a embauché quelqu'un. On a énormément de coursives, on en a eu marre de les faire ! C'est pris en charge par les charges communes* ». Cela sert aussi au remplacement des équipements (il y a 3 machines à laver pour 10 familles), et à un fonds de réserve pour ce type de financements.

« *Il faut reconnaître que la vente des locaux communs qui n'avaient plus d'usage nous a bien aidé pour accomplir certains travaux* », tels que le remplacement des parois en plastiques des coursives par des vitrages.

Les gros travaux donnent lieu à de grandes discussions. Récemment, le plus important est celui d'un ascenseur. Cela était prévu sur les plans de départ. Mais la discussion à propos du financement à durer 2 ans, avant d'opter pour un élévateur qui donne entière satisfaction (pour 4 personnes, moins rapide et en maintenant le doigt appuyé sur l'étage désiré, mais beaucoup moins onéreux qu'un ascenseur).

Présentation des usages des espaces communs de la Fonderie, Vanves



Logement de 10 familles, construit en 1985, en SCCC.

La Fonderie loue son espace commun principal, chose assez rare dans les habitats groupés. Il s'agit d'un appartement complet, celui qui a le plus accès au jardin, avec deux chambres d'amis.

« *On se disait que si on ne*

rentrait pas dans nos prix, tant pis, on le vendra, et il nous restera d'autres choses collectives ». Le groupe a finalement pu garder cet appartement commun. Aujourd'hui encore, *« les chambre d'amis sont pleines tout le temps ».* Il y a un cahier de réservation pour les chambres. *« C'est nous qui payons si ce sont des copains qui viennent (6€ la nuit). On fait payer pour l'entretien. Au départ c'est nous qui faisons le ménage dans les coursives, et puis avec le temps on a fait appel à une entreprise d'insertion, alors il faut la payer, et puis l'électricité, la vaisselle. On fait payer aussi quand des associations utilisent le local, pour des fêtes ou autre. Ça couvre les frais. »*

Autres espaces collectifs : une salle de jeux pour les jeunes, *« qui est devenue une salle de boum dans les années lycées des enfants, avec des toilettes qui ont été taguées et retaguées, c'était leur truc, géré collectivement. De temps en temps on leur disait quand même qu'il fallait peut-être faire le ménage ! »* Il y a aussi un sèche-linge professionnel (mais chaque foyer lave son linge chez soi), un local photo, un atelier, une cave à vin, une cave et un local à vélos.



« Au départ, on voulait un espace collectif, mais on ne savait pas trop à quoi ça allait nous servir. On se retrouvait surtout dans le jardin quand il faisait beau, on faisait des barbecues dehors. Et puis très vite, comme on habitait à Vanves, dans un endroit où il y avait très peu de pièces associatives, avec une mairie de droite qui ne voulait surtout pas voir de citoyens, il se trouvait qu'on était tous parents d'élèves d'une école publique mais assez originale dans sa pédagogie, et on a rencontré comme ça énormément de gens, et la Fonderie est devenue un lieu où des réunions ont été possibles, des réunions de citoyens. Ça a permis, pendant les deux dernières mandatures municipales, de créer une liste Verts et citoyenne. »

Michel Broutin précise que d'autres expériences de groupes d'habitants des années 1970-80 ont elles aussi contribué à la constitution de groupes d'opposition municipales, ou à d'autres échelles politiques, certaines arrivant même à emporter des élections. Plusieurs associations sont nées elles aussi dans ces contextes, notamment dans le milieu de l'économie sociale et solidaire, ou collaborative (Amap, Artisans du monde...).

« Au cours des années, cette salle commune a été plus une ouverture sur le quartier qu'une utilisation par les habitants. Même si elle a aussi été utilisée pour faire des fêtes, des fêtes d'amis, ou du théâtre, ou des choses comme ça, où c'est des gens qu'on connaît, ce n'est pas n'importe qui. Mais après, avec le fil du temps, on n'y est plus, on fait confiance a priori. »

« Nous on était 8 familles, on ne se connaissait pas tous, on était 3 au départ à avoir eu envie de créer ce projet, et puis nous avons publié des annonces par Télérama pour dire qu'on cherchait des gens pour vivre avec nous. Des gens qui sont venus, qui avaient l'idée de vivre un peu différemment, qui se sont agglomérés, mais je ne dirais pas qu'on est un truc très collectif, pas avec tous les habitants. Par contre, ce qui est très collectif, c'est ce que ça a permis, la création d'une AMAP par exemple, et moi c'est ce qui me paraît intéressant. »

« L'autre problème, c'est le vieillissement des troupes. Les enfants sont partis. Nos habitats

sont très grands, nous on vit maintenant à deux dans un 150m². On est au 4e étage, sans ascenseur, et on commence à se demander ce qu'on va faire. C'est assez compliqué. Surtout que pour certaines questions on est en SCCI, revendable, on attend que la loi Alur se mette vraiment en place, mais les gens qui étaient un peu intéressés ont un peu peur, les banques ne nous soutiennent pas du tout pour les prêts pour ce genre d'endroits, donc on est dans une période où certains veulent partir parce que la vie a changé – on est les mêmes que depuis le début ».

Le bâtiment a mal vieilli, avec une isolation très en dessous des normes actuelles. « *En plein hiver, les murs du dessous sont à 8° !* »

Le vieillissement de l'habitat contrarie le maintien des habitants dans ce logement, mais il contrarie aussi la revente, du moins si les habitants veulent financer un logement équivalent par cette vente. « *Des jeunes ne peuvent plus se permettre d'acheter ce que nous avons fait, à Vanves. Donc on se retrouve avec un certain style de population qui a envie d'être dans du collectif mais quand même pas trop. La cave à vin fait toujours réagir, « vous ne vous faites pas voler vos bouteilles ? », « non, c'est basé sur une relation de confiance », mais la confiance aujourd'hui il n'y en a plus trop, surtout quand on arrive à un certain niveau de catégorie sociale, parce que ça a un certain coût. Donc on est un peu coincé dans notre histoire. On ne peut pas vendre, si nous voulons aller habiter ailleurs. »*



Olaf Malgras, promoteur immobilier coopératif, précise à ce propos que « *nous avons vécu pendant 30 ans sur l'idée qu'un bien immobilier prenait de la valeur, mais nous sommes maintenant dans une situation où un bien immobilier perd de la valeur, comme une voiture qui s'use, avec toutes les nouvelles normes qui s'imposent. Des ménages qui ont investis il y a trente ans à Rennes sont des ménages ruinés. Ils ont emprunté pour acheter, et ils ne peuvent pas mettre aux normes. Leur bien ne vaut plus rien aujourd'hui, il n'y a plus que le terrain qui a de la valeur. C'est un problème de génération, nous sommes une génération où notre bien a dégringolé. Alors que dans les années 2000, il y a des biens qui ont doublé en quelques années. »*

Claire (de la Fonderie) reprend « *Au départ, on était toujours sur la règle de l'unanimité, puis on est passé à la majorité. Maintenant, sur les questions des isolations et des rénovations, on est plus sur du « débrouille-toi », et je trouve ça difficile !* »

Présentation des usages des espaces communs de la Petite Maison, Rennes

4 familles installées en 1987, en SCCC

Le foncier, de 1000m², n'a pas coûté cher puisqu'il s'agissait d'une ruine vendue par la Mairie de Rennes. Cela a permis de financer les locaux communs, qui n'ont pas été construits en un coup. La chambre d'amis a été construite après coup.



La chambre d'amis sert « *un mois sur trois ou la moitié du temps à accueillir des personnes qui n'ont pas de place au 115. Actuellement c'est des réfugiés du Kosovo. L'une des familles est très impliquée dans les solidarités avec les sans-frontières, je dirais. Donc, la chambre d'amis sert pour des amis, et pour une cause. »* Il s'agit parfois d'autres types de causes, ou d'activités. Dans ce cas, « *ce n'est pas le groupe qui est*

engagé, mais le groupe soutient l'engagement de chacun, à sa façon », qu'il s'agisse de réunions, de musique, ou autre. « C'est un plus, qu'on n'aurait pas sans cet espace commun. C'est un plus pour vivre sa vie de citoyen. Ce ne serait peut-être pas aussi commode dans des équipements publics, et puis ce serait moins sympa ».

Autres espaces communs : « on n'a pas de buanderie, parce qu'il fallait enlever ses chaussons. Au départ on s'est trouvé avec des logements un peu mitoyens, et pour sortir dans les parties communes, ce n'est pas comme chez vous où il y a des coursives, il faut mettre sa capuche, et le fait qu'on ne puisse pas garder ses chaussons pour aller à la buanderie a été un frein. Par contre, on a installé un fil à linge. Dans notre société, aujourd'hui, partager un fil à linge, ça devient un problème ! On a beaucoup de visites, et tout le monde s'étonne de notre fil à linge ! Et l'intimité ? Et si quelqu'un se trompe ? Vous pourrez regarder, les immeubles où il y a des fils à linge sont devenus rares ! »

L'habitat comprend aussi des panneaux solaires, ce qui permet de financer les charges des équipements communs.

« On n'a pas assez anticipé notre vieillissement, et le changement de composition des ménages, avec le départ des enfants. On regrette de ne pas avoir fait en sorte que les logements soient séparables à terme, comme certains groupes l'ont fait. »

Présentation des usages des espaces communes du Sarment des Bénards (Châtenay-Malabry)

Groupe de 4 logements, construit en 1995

Une salle commune.

« À l'origine c'était un projet qui portait sur 11 logements, pour lequel on a réussi à trouver un terrain dans une ZAC avec l'accord municipal, et puis lors de l'avancée dans le projet il est arrivé un moment où une partie du groupe n'a plus eu confiance dans l'architecte pour mener à bien la construction de l'immeuble dans les prix qu'on pouvait atteindre. Du coup, il y a eu une séparation du groupe en deux, et du terrain aussi. Certains, dont je fais partie, ont choisi de changer d'architecte, et sont allés chercher un architecte qui avait déjà construit un habitat participatif, au Kolkhoze. Avec lui nous avons été rassuré, à la fois sur la mission demandée et à la fois sur le mode de fonctionner avec l'architecte et le groupe. Parce que ce n'est pas forcément simple. L'architecte précédent disait oui à tout le monde, il ne mettait pas le groupe devant ses responsabilités de choix à faire pour faire un projet commun. On a réussi assez rapidement à monter une salle commune. Elle est relativement petite, n'étant qu'à quatre, mais c'est quand même quasiment 10 % de nos surfaces d'habitation en commun, en plus. Et donc il a fallu les financer. L'autre groupe qui après deux ans d'atermoiements a fini par comprendre aussi qu'il fallait changer d'architecte, entre temps ils avaient perdu pas mal de fric et ils ont choisi de sabrer les locaux communs, et donc de perdre l'aspect participatif. Sauf que on a quand même gardé un jardin commun, qui nous sert principalement à nous, parce que comme on a gardé l'esprit collectif, on fait des grandes fêtes, y compris dans la partie de jardin qui est théoriquement à eux, et aux nous laissent faire. C'est ce qu'on a gagné dans cette séparation ! »

