



Anaïs TRIDEAU
Septembre 2014



IAUR
institut d'aménagement
et d'urbanisme de Rennes



L'habitat groupé participatif ou comment vivre ensemble, chacun chez soi, une démarche difficile à concrétiser ?



Master 2 AUDIT – Université Rennes 2 - IAUR
(Aménagement, Urbanisme, Diagnostic et Intervention sur les Territoires)



Tuteur enseignant : Laurent Montévil
Tuteur professionnel : Mélanie Huguet-Friedel



« Tout seul on va plus vite mais ensemble on va plus loin ».

Proverbe africain

« Un jour d'hiver glacial, les porcs-épics d'un troupeau se serrèrent les uns contre les autres afin de se protéger contre le froid par la chaleur réciproque. Mais, douloureusement gênés par les piquants, ils ne tardèrent pas à s'écarter de nouveau les uns des autres. Obligés de se rapprocher de nouveau en raison du froid persistant, ils éprouvèrent une fois de plus l'action désagréable des piquants, et ces alternatives de rapprochement et d'éloignement durèrent jusqu'à ce qu'ils aient trouvé une distance convenable où ils se sentirent à l'abri des maux ».

La parabole du porc-épic – Arthur Schopenhauer, 1851, *Parerga et Paralipomena*

Remerciements

Je tiens à remercier dans un premier temps ma tutrice professionnelle, Mélanie Huguet-Friedel, et mon enseignant référent, Laurent Montévil, pour leur aide et leurs conseils dans l'élaboration de ce mémoire et durant les missions professionnelles de ce stage. Je tiens également à remercier Mélanie pour sa bonne humeur, le temps qu'elle m'a consacré, ses encouragements, ses conseils personnels tout au long du stage et les moments passés ensemble hors temps de travail.

J'adresse mes remerciements à toute l'équipe du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale ainsi qu'aux autres stagiaires présents pour m'avoir accueilli chaleureusement au sein de leur équipe et pour m'avoir fait découvrir ce département et ses coutumes culinaires. Je remercie Maxime Lemaire et Perrine Morin pour leurs conseils et critiques quant à la réalisation de l'enquête menée au cours de mon stage.

Je remercie ensuite tout particulièrement Mireille et mon père pour m'avoir encouragé tout au long de ce travail, pour avoir répondu à mes questions, pour leurs critiques et pour avoir pris le temps de lire ce travail.

Je remercie et témoigne ma reconnaissance à tous les groupes d'habitat groupé participatif et toutes les personnes qui ont pris le temps de répondre à mon questionnaire et/ou à mes interrogations. Je remercie particulièrement Géraldine, Fabrice, André, Dorothee, Marion, Sylvie, Patrick, Bernard, Sylvain, Julien, Denis, Louis-Marie, Valérie, Gérard, Thomas, Alexandre, Jean, Isabelle, Patrice, Marie, Nicole, Bernadette, Renaud, Marthe, Régis, Paul, Laurent, Véronique, Jean-Baptiste, Christiane, Françoise, Jean-François, Mélissa, Jean-Christophe, Jean-Pierre, Cécile, Philippe, Marylène, Delphine, Benoît, Marc.

Merci à toutes les personnes qui ont contribué de près ou de loin à l'élaboration de ce mémoire et qui m'ont apporté leur aide au cours de son élaboration.

Pour finir, je tiens à remercier tous les professionnels et associations qui ont bien voulu prendre le temps de répondre à mes questions et notamment Céline Lecas (chargée de mission à Extracité), Michel Bouchaert (consultant à Extracité), Pierre Levy (directeur de l'association Regain en région PACA), Xavier Point (créateur du cabinet Cpa-Cps), Jean-Marie Ferlin (banquier au Crédit Mutuel de Saint Omer), Eric Amieux (directeur de la Foncière Chênelet), Meriem Carlson (chargée de communication à Cofinancements notre habitat), Lucile Peignot-Perin (chargée de mission à la Fondation Somfy), Pierre Zimmermann (Ville et Communauté Urbaine de Strasbourg, coordinateur du RNCHP), Sylvie Leleu (chargée de mission habitat social à la ville de Lille) et Audrey Golluccio (accompagnatrice de groupes projets à Habicoop).

Table des sigles et abréviations

- AMO : Assistant/Assistance à Maitrise d’Ouvrage
- BBC : Bâtiment Basse Consommation
- IRL : Indice de Référence des Loyers
- Loi ALUR : Loi pour l’Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
- MHGA : Mouvement de l’Habitat Groupé Autogéré
- PLAI : Prêt Locatif Aidé d’Intégration
- PLH : Programme Local de l’Habitat
- PLI : Prêt Locatif Intermédiaire
- PLS : Prêt Locatif Social
- PLU : Plan Local d’Urbanisme
- PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
- PNR CMO : Parc Naturel Régional des Caps et Marais d’Opale
- PPD : Privilège du Prêteur de Deniers
- PSLA : Prêt Social Location-Accession
- PTZ+ : Prêt à Taux Zéro
- RAHP : Réseau national des Acteurs professionnels de l’Habitat Participatif
- RNCHP : Réseau National des Collectivités pour l’Habitat Participatif
- SAA : Société d’Attribution et d’autopromotion
- SAS : Société Anonyme Simplifiée
- SCCC : Société Civile Coopérative de Construction
- SCI : Société Civile Immobilière
- SCIA : Société Civile Immobilière d’Attribution
- SCI APP : Société Civile Immobilière d’Accession Progressive à la Propriété
- ZAUER : Zonage en Aires Urbaines et en aire d’Emploi Rural

Sommaire

Introduction	7
Méthodologie.....	9
I. Habitat groupé participatif, de quoi parle-t-on ?	13
A. Différentes définitions et approches	14
B. L’habitat groupé participatif, une démarche nouvelle ?	16
C. Des acteurs, des formes de réalisation, des processus et des montages juridiques variés	18
D. Des différences entre les projets en milieu rural et en milieu urbain ?	36
II. Les freins et blocages dans les projets d’habitat groupé participatif.....	38
A. Les difficultés intrinsèques au groupe	39
B. Les difficultés administratives et techniques	44
C. Les difficultés financières.....	49
D. Les difficultés juridiques.....	52
E. Les difficultés de gestion des projets déjà réalisés	54
F. Des freins spécifiques au milieu rural ?.....	58
III. Les solutions existantes et propositions d’amélioration	60
A. Les solutions transversales.....	61
B. Les solutions concernant la vie de groupe	70
C. Les solutions financières	75

D. Une solution juridique : la loi ALUR ?	81
E. Les solutions foncières.....	84
F. Une fois le projet réalisé	85
Conclusion.....	89
Bibliographie	91
Crédits photographiques	94
Table des figures	94
Annexes.....	95
Annexe 1 : Questionnaire habitat groupé participatif	96
Annexe 2 : localisation des projets de l'enquête	100
Annexe 3 : Fiche individuelle proposée par Extracité pour l'accompagnement des habitants du Parc.....	101

Introduction

Le besoin de se loger est un besoin essentiel qu'il faudra toujours satisfaire mais actuellement, c'est un sujet qui pose problème en France. La taille des ménages diminue d'années en années, nécessitant ainsi de plus en plus de logements ; le phénomène de périurbanisation connaît une croissance importante ; l'habitat n'est pas adapté au vieillissement démographique et le nombre de demandeurs de logements sociaux ne cesse d'augmenter¹.

Tous ces phénomènes ont des conséquences entre autres sur l'environnement et le paysage. On constate aujourd'hui qu'il y a un gaspillage du foncier qui est opéré, que les ressources naturelles s'affaiblissent et que l'on perd de la biodiversité de par la destruction des milieux naturels. Avec de nombreuses maisons standardisées qui se « tournent le dos », une ségrégation spatiale et une spéculation foncière accrue, l'urbanisation actuelle illustre également l'éclatement de notre société et la montée de l'individualisme. Tous ces constats constituent un réel défi pour les acteurs de l'habitat et de l'urbanisme.

Face à ce constat, une troisième voie pour le logement fait son apparition, derrière celles de la propriété et de la location ou de la production publique et privée. En effet, se mettent en place des projets d'aménagement partagés par les habitants et souvent réalisés dans une logique de préservation de l'environnement. La coopération, l'échange, la volonté de réduire l'impact écologique et de mutualiser des moyens (financiers entre autres), sont des notions au cœur de ces nouveaux projets d'habitat. Ces groupes d'habitants sont animés par le désir d'avoir moins d'espace pour chacun mais plus d'espaces pour tous.

¹ L'Union sociale pour l'habitat - Fiche thématique, *Les demandeurs de logement sociaux*

² CETE de Lyon, mars 2013, *L'habitat participatif, une solution pour le logement abordable ?*

L'habitat groupé participatif présente de nombreux avantages en termes d'aménagement du territoire et notamment ceux de :

- Diminuer la consommation de terres agricoles en limitant l'étalement urbain grâce à des projets plus denses ou en renouvellement urbain.
- Favoriser un urbanisme plus durable grâce à des projets généralement tournés vers des objectifs de réduction de la consommation d'énergie (maisons à faible impact écologique, écoconstructions, déplacements doux, etc.). Cela permet ainsi aux habitants d'accéder à des logements de plus grande qualité à un prix plus juste (diminution de certains coûts grâce à la mutualisation). Une majorité des projets ayant abouti présentent un prix de sortie inférieur aux prix du marché² permettant ainsi à un plus grand nombre de ménages d'accéder à un logement choisi et non subi.
- Permettre une meilleure adéquation aux besoins des habitants grâce à leur participation à l'élaboration étant donné que le projet est fait pour eux et par eux. Les intermédiaires (promoteurs, architectes, constructeurs, bailleurs, entreprises travaux, etc.) peuvent être moins nombreux voire même parfois absents ce qui permet d'éviter d'avoir des déformations du projet trop importantes.
- Créer une réelle convivialité entre voisins, rompre l'isolement de certaines personnes en favorisant les échanges, l'entraide, la solidarité, sans pour autant constituer une communauté. Il semble que l'habitat groupé participatif puisse être une réponse au besoin en logement pour une population vieillissante, en proposant une alternative au foyer-logement. Cela permet de lutter contre l'isolement des personnes âgées et de favoriser leur autonomie³. Les seniors vivraient ainsi plus longtemps en meilleure santé en entretenant régulièrement des relations avec leur entourage.

³ Rapport du CG des Bouches-du-Rhône, avril 2013, *L'habitat intergénérationnel, pour une adaptation des territoires au vieillissement de la population*

- Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle à l'échelle du projet et du quartier. L'adéquation des logements aux besoins de leurs occupants crée une variété de typologie importante, permettant ainsi à un plus large public d'intégrer le projet. De plus, cela favorise l'accession sociale à la propriété si les coûts sont inférieurs à un projet classique. Enfin, la mixité sociale et intergénérationnelle offre la possibilité de pousser plus loin la notion de solidarité, notamment envers les plus démunis et envers les personnes âgées.
- Lutter contre la spéculation foncière grâce au montage juridique le plus répandu consistant en l'acquisition de parts sociales de la société créée (moins soumises aux prix du marché et dont le prix de vente peut être limité) et non d'un logement directement.
- Pallier la régulière absence de promoteur et de bailleur en milieu rural dans certains départements pour les petites opérations de moins de dix logements.

L'habitat groupé participatif pourrait donc entraîner un changement global sur la production de logements et sur la construction de la ville, être une réponse possible à la crise que traverse notre société. Cette forme d'habitat séduit de plus en plus de monde actuellement. On compte en France près de 400 projets d'habitat groupé participatif réalisés ou en cours de réalisation selon le recensement effectué par Emilie Cariou de l'ADESS Pays de Brest en 2013, réactualisé en 2014.

Ces projets présentent des processus, des objectifs et des formes parfois totalement différents. C'est ce qui fait la richesse mais également la complexité de ce type d'habitat. Parmi les projets qui se sont lancés, malgré la bonne volonté de leurs membres, beaucoup se sont heurtés à des problèmes humains, financiers ou encore juridiques, qui les ont poussés à

abandonner leur projet. Par exemple, aux Etats-Unis, plus de 9 groupes sur 10 n'arrivent pas à faire aboutir leur projet⁴ et les projets ayant abouti ont souvent été longs à mettre en place et douloureux.

Pour aider ces groupes à faire aboutir leur projet, de plus en plus d'acteurs publics se lancent dans l'aventure. Plusieurs collectivités comme la ville de Lille ou celle de Strasbourg lancent des appels à projet auprès des habitants intéressés par ce genre de démarche. En milieu rural, la démarche est plus difficile pour les petites collectivités. C'est pour cette raison que le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale a également décidé de lancer un appel à projet auprès des habitants d'une part et des communes de son territoire d'autre part.

En effet, l'ambition première du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale (PNR CMO) est de préserver et de mettre en valeur la qualité des milieux de son territoire et leur richesse biologique. Son périmètre recouvre 156 communes (136 000 hectares) et compte près de 200 000 habitants. Le diagnostic territorial réalisé en 2012 dans le cadre de la nouvelle Charte du Parc (2013 – 2025) a mis en avant plusieurs grandes tendances :

- Un patrimoine naturel et des terroirs riches et variés qu'il faut préserver,
- Des paysages remarquables encore soumis au risque de banalisation,
- Une population qui vieillit et un nombre de ménages qui augmente,
- Une pression foncière forte qui a des conséquences sur l'accès au logement,
- Une consommation de foncier agricole importante⁵.

⁴ Diana Leafe Christian, 2006, *Vivre autrement : écovillages, communautés et cohabitats*

⁵ Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale, 2013, *Charte 2013-2025 - Rapport*

C'est pour ces raisons que le Parc souhaite développer et promouvoir un urbanisme plus durable en proposant de nouvelles formes d'habitat innovantes, en luttant contre l'artificialisation des sols, en augmentant la participation des habitants à la vie du territoire et en favorisant le développement de la vie des villages. L'habitat groupé participatif semble donc être une solution envisageable pour répondre à ces objectifs.

Dans le cadre du programme européen TERCO, le PNR CMO a lancé en 2013 un appel à projet auprès des habitants et des communes du Parc. L'objectif du Parc est d'accompagner les habitants dans la définition de leur projet respectif pour essayer de faciliter leur démarche. Pour mieux préparer cet accompagnement, le Parc s'interroge sur les leviers d'action qui pourraient être mis en place pour s'assurer que les projets accompagnés par le Parc puissent aboutir et donc surmonter les nombreux blocages rencontrés dans ce type de projet.

Nous nous interrogerons donc dans ce mémoire sur les freins et les blocages rencontrés dans les projets d'habitat groupé participatif et tenterons de répondre aux questions suivantes : quels sont-ils ? Quels sont les freins majeurs ? Existe-t-il des différences en fonction de la localisation du projet ? Y-a-t-il des caractéristiques de projet plus souvent source de difficultés ? Quelles sont les solutions pour y remédier ? Ont-elles déjà été mises en place ?

Nous verrons dans un premier ce qu'est l'habitat groupé participatif, comment il se définit et quels en sont les acteurs. Nous étudierons ensuite les différents freins et blocages rencontrés dans les projets d'habitat groupé participatif en fonction du stage d'évolution du projet. Enfin, nous verrons quelles solutions peuvent permettre de surmonter ces différentes difficultés.

⁶ Voir annexe n°1

Méthodologie

Afin d'identifier ces freins, un questionnaire à destination des groupes d'habitants de la France entière (identifiés dans un recensement qui s'appuie sur celui réalisé par Emilie Cariou) a été mis au point⁶. Ce questionnaire se compose de 35 questions permettant de dresser un portrait rapide du groupe et d'identifier les freins rencontrés.

Parmi les informations fournies on retrouve entre autres :

- Le nom du groupe, sa composition, la date et le contexte de sa création
- Sa phase actuelle et les phases qui ont déjà été réalisées
- Le type de projet mis en place, sa localisation, les espaces communs et les personnes associées
- Les problèmes rencontrés lors de l'élaboration du projet puis, s'il est déjà réalisé, les problèmes rencontrés lors de la vie du projet.

Au total, environ 280 groupes ont été contactés par email sur plus de 360 groupes identifiés :

- 42 ont répondu au questionnaire avant le 6 août (15,2 %),
- 23 ont répondu au questionnaire après le 6 août (8,3 %),
- 20 ont indiqué qu'ils le feraient plus tard (7,2 %),
- 19 n'ont pas pu ou non pas souhaité répondre (6,9 %),
- 172 n'ont pas du tout répondu (62,3 %).

Les envois de questionnaires ont eu lieu du 10 au 30 juillet 2014 en fonction des informations transmises par les groupes ayant répondu (indiquant la présence d'autres groupes dans le département par exemple). Sur les 276 groupes contactés, il est fort probable que certains n'aient jamais reçu cet email (blocage anti-spam, etc.) et la période estivale n'est pas la plus propice à la réalisation d'une enquête. La date butoir pour les réponses était fixée au 6 août afin de pouvoir avoir le temps d'analyser les

réponses. Les questionnaires parvenus après cette date (au nombre de 23) n'ont donc pas été traités pour l'analyse présente dans ce mémoire. Ils viendront compléter les réponses déjà fournies en vue d'une synthèse plus détaillée qui fera l'objet d'un document à part.

Toutes les questions de cette enquête ne seront pas traitées dans ce mémoire. Nous accorderons une plus grande importance à la partie du questionnaire permettant d'identifier les freins rencontrés en essayant de croiser ces réponses avec les informations générales des projets afin de déterminer s'il y a des facteurs explicatifs récurrents ou non.

Les 42 groupes ayant répondu au questionnaire sont les suivants : La collective de Chavagne (04), Hedina (06), Ensemble Vivre et Vieillir Autrement en Ardennes (08), Péri'S Coop (09), Corail (13), la Ferme de la Chaux (21), Ecohabiter en Gardonnenque (30), La Jeune Pousse (31), Le Hameau du Mange-Pommes (31), Alter-habitat Lislois (32), H'Nord (33), Les Millepertuis (34), Hérissons (34), La Cie Rit (35), Le PasSage (38), Cerises de Terre (38), Grain de folie (38), La Bariolle (42), Les Petits Moulins (44), La Grée (44), Bab'el Ouest (44), Phare (44), Ecoquartier « Les Prés » (49), Les toits partagés (56), Le Fil (56), Les Voisins Volontaires (56), ToitMoiNous (59), La Cense Inverse (59), Les 4 saisons (62), Melting Potes (67), Les Urban'hôtes (67), Collectif E-Zéro (67), Toit & Co (69), Avenir Village Eco Construction (71), Parletoit (73), Didelisle (84), Groupe Avignon (84), Les Voisins Terre Pelle (85), Castanéa (85), Ecohameau du Moulin du Busseix (87), Groupe Cachan (94) et Atonix (95).

Parmi ces projets :

- 13 sont aujourd'hui réalisés et terminés,
- 3 ont été abandonnés,
- 5 sont en cours de construction/réhabilitation,
- 4 ont déposé leur permis de construire,
- Les 17 autres étant à différents stades d'avancement, de la constitution du groupe à la signature du compromis de vente.

Concernant la répartition géographique des projets étudiés, d'après le classement suivant les définitions de l'INSEE⁷, 6 projets se situent en milieu rural, 11 en périurbain et 25 en milieu urbain.

Certains de ces groupes, au nombre de 9, n'ont pas souhaité que leurs réponses au questionnaire soient communiquées, ils sont donc intégrés dans l'analyse mais ne serviront pas d'exemple dans ce mémoire.

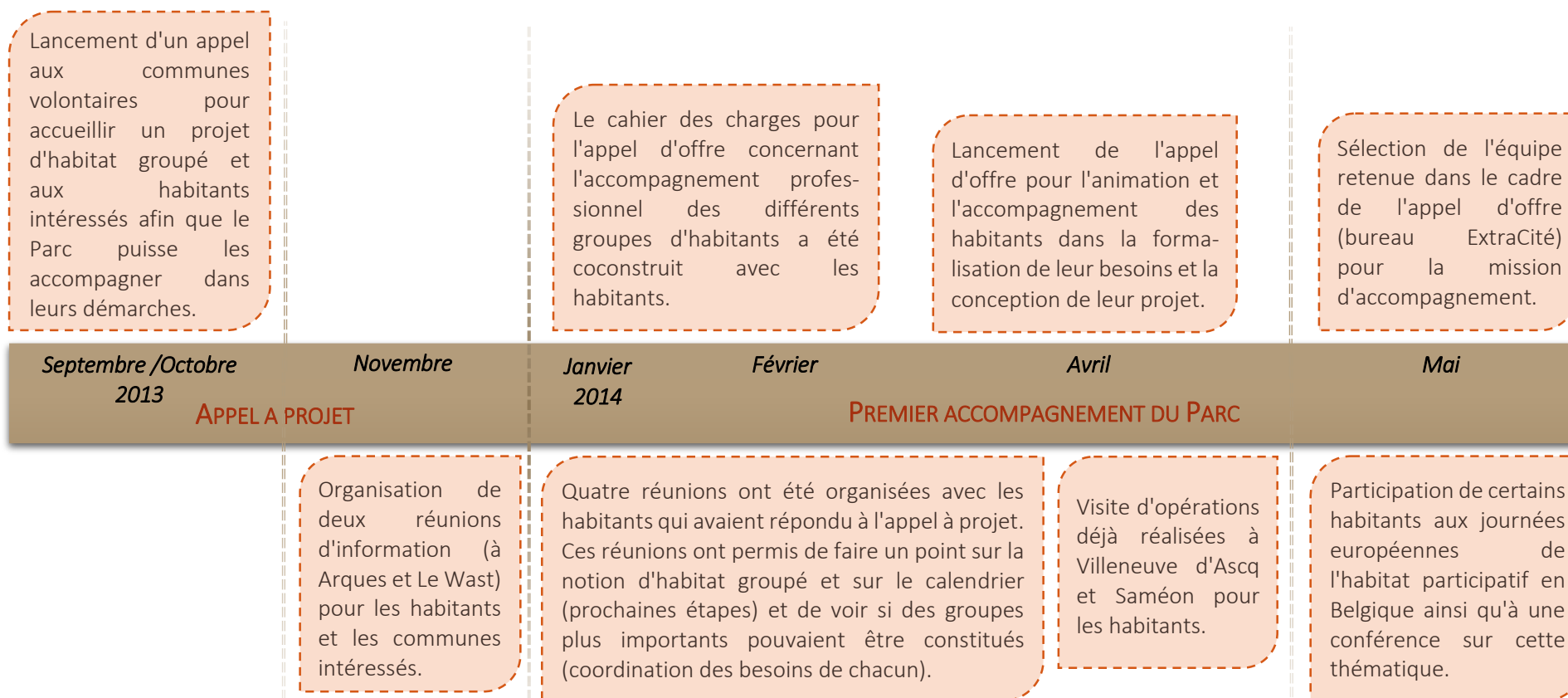
Pour compléter cette enquête, plusieurs entretiens avec différents acteurs et professionnels du monde de l'habitat groupé participatif ont été effectués avec :

- Xavier Point, créateur du cabinet Cpa-Cps – le 23 juillet
- Jean-Marie Ferlin, banquier au Crédit Mutuel de Saint Omer – le 20 août
- Eric Amieux, directeur de la Foncière Chênelet – le 26 août
- Meriem Carlson, chargée de communication à Cofinances notre habitat – le 12 septembre
- Lucile Peignot-Perin, chargée de mission à la Fondation Somfy – le 15 septembre
- Pierre Zimmermann, de la Ville et Communauté Urbaine de Strasbourg, coordinateur du RNCHP – le 18 septembre
- Audrey Golluccio, accompagnatrice de groupes projets à Habicoop – le 18 septembre
- Sylvie Leleu, chargée de mission habitat social à la ville de Lille – le 22 septembre.

Ces entretiens ont porté sur différents sujets en fonction de la personne rencontrée en allant de l'accompagnement des projets à leur réalisation tout en passant par le montage juridique, le financement ou encore la gestion du groupe. D'autres banquiers ainsi que des notaires, des assureurs, des associations et des professionnels du monde de l'habitat groupé participatif ont été également contactés mais n'ont pas donné suite.

⁷ Voir I. D. Milieu rural et urbain, des différences, p.32

Présentation de la démarche du Parc : de septembre 2013 à décembre 2014



Une vingtaine de ménages ont répondu à cet appel à projet avec parmi eux :

- Certains groupes déjà en partie constitués (3 ou 4 familles) sur Saint-Omer et Wimille,
- Des personnes ou ménages seuls,
- Des propriétaires qui souhaitaient s'investir et accueillir un projet d'habitat groupé sur leur terrain.

Ces familles se positionnent surtout du côté des communes de Saint-Omer et Wimille, le reste des habitants est dispersé sur le territoire du parc. Trois communes ont également répondu à l'appel à projet, Ferques, Wavrans-sur-l'Aa et Wimille. De plus, les nouveaux élus de la ville de Saint-Omer avaient inscrit dans leur programme le souhait de développer un projet d'habitat participatif sur leur commune.

A venir

Deux premières réunions avec le bureau Extracité : présentation mutuelle des projets et du déroulement de l'accompagnement. Proposition d'un calendrier de réunion.

Juillet

Organisation de deux réunions avec Extracité :

- Formulation et communication sur les attentes et ambitions que l'on donne à son projet. L'objectif étant de savoir communiquer sur son projet et répondre aux idées reçues.
- Présentation des différents modèles juridiques possibles ainsi que les questions à se poser pour faire le bon choix.

Septembre

Diverses réunions avec Extracité traitant des thématiques suivantes : financement du projet, communication et vie du groupe. Ces réunions seront organisées soit en petit groupe soit avec l'ensemble des habitants participant à la démarche.

Octobre

Novembre

Décembre

ACCOMPAGNEMENT PROFESSIONNEL AVEC EXTRACITE

Fête du Parc : tenue d'un stand par les habitants afin de présenter leur projet respectif et d'accueillir de nouveaux membres. Le but de l'exercice pour les habitants étant avant tout de réussir à communiquer sur son projet.

Organisation d'une réunion entre le Parc, les partenaires et les autres acteurs professionnels intéressés par la démarche pour faire un point sur l'état d'avancement et les poursuites possibles.

Organisation d'une réunion publique pour présenter la démarche du Parc et les différents projets des habitants.

L'objectif recherché par le Parc est de donner des outils aux habitants pour qu'ils puissent eux-mêmes continuer leur projet par la suite, pour qu'ils soient autonomes et que leur projet aboutisse.

I. Habitat groupé participatif, de quoi parle-t-on ?

Cette première partie a pour objectif de dresser un état des lieux de l'habitat groupé participatif en France : Comment est-il apparu ? Quelles formes prend-il ? Quels sont les acteurs impliqués ? Comment se structure ce domaine au niveau national ? Quelles sont les différentes étapes d'un tel projet ? Quels sont les montages juridiques possibles ? Est-ce qu'il y a des différences entre les projets montés en milieu rural et ceux montés en milieu urbain ?

Dans cette partie, nous verrons dans un premier temps les différentes définitions et approches qui caractérisent cette troisième voie du logement. Les raisons historiques qui ont conduit à l'émergence de cette démarche seront ensuite exposées. Puis nous étudierons les différentes formes que peut prendre l'habitat groupé participatif ainsi que les étapes de la réalisation d'un projet, les acteurs y prenant part et les montages juridiques possibles. Enfin, nous observerons également les différences qui peuvent exister entre les projets en fonction de leur milieu d'implantation, rural ou urbain.

A. Différentes définitions et approches

L'habitat groupé participatif est une démarche connue aujourd'hui sous différentes appellations qui sont complémentaires : habitat participatif, groupé, coopératif, en autopromotion, autogéré ou encore des combinaisons de plusieurs termes comme par exemple l'habitat groupé participatif.

Tous ces termes font référence à des définitions légèrement différentes selon le mode de construction ou le statut d'occupation par exemple mais le principe de base et les objectifs poursuivis restent identiques : promouvoir un mode d'habiter différent par rapport à la propriété individuelle classique. Nous retiendrons donc ici le terme d'habitat groupé participatif employé par le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale (PNR CMO) car c'est celui qui correspond le mieux à la définition que nous allons en donner. La diversité des définitions existantes est également très importante. Nous nous intéresserons plus particulièrement à celles définies par le PNR CMO et par la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové dite loi ALUR du 24 mars 2014.

Selon le PNR CMO, le terme d'habitat groupé participatif désigne « un projet de plusieurs logements individuels regroupés et construits simultanément sur un même terrain. Ce sont les futurs habitants qui définissent et conçoivent ensemble leur projet. Cette opération comprend des logements individuels et peut inclure des locaux mutualisés et professionnels ainsi que des espaces communs »⁸.

Dans cette définition, le Parc met l'accent sur le rassemblement des habitants pour la conception du projet mais il ne mentionne que la construction de logement et uniquement les habitants, or nous allons voir que l'habitat groupé participatif peut aussi être réalisé en réhabilitation et en associant d'autres personnes.

Ces deux particularités sont d'ailleurs identifiées dans la loi ALUR qui définit la notion d'habitat groupé participatif comme « une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis »⁹.

Etant donné que la notion d'habitat groupé participatif est encore en pleine construction, qu'elle va sans doute encore évoluer et qu'elle peut prendre des formes très variées, les définitions de cette démarche sont très nombreuses et légèrement différentes. Nous pouvons donc retenir que l'habitat groupé participatif désigne une démarche dans laquelle les habitants sont au cœur du projet. Ce sont eux qui assurent en général le rôle de maître d'ouvrage et dans tous les cas ils possèdent un pouvoir de décision important. Les habitants passent ainsi de la maîtrise d'usage, dans un processus classique d'accession au logement, à la maîtrise d'ouvrage qui leur permet de mieux définir leur futur logement. Les habitants sont présents dès le début du projet et non pas seulement au milieu ou à la fin de la démarche.

Cela se concrétise par le fait que les habitants élaborent ensemble un projet de logements sur un même terrain tout au long de son cycle de vie, de la conception à la gestion en passant par la réalisation. Ils peuvent s'associer à des personnes morales si le projet le nécessite (dans le cadre de logements sociaux par exemple). On peut ainsi parler de co-production et de mutualisation de ressources (financières, idéologiques, techniques, etc.) et de services entre les habitants. Les logiques qui animent ces personnes sont donc celles du partage, de la solidarité et de la recherche d'un habitat innovant et ouvert à tous. Cette démarche aboutit à la réalisation d'espaces privés individuels, qui permettent de conserver une intimité, mais également à celle d'espaces communs, mutualisés, qui peuvent faciliter la réduction des coûts de construction, de gestion et d'entretien.

⁸ Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale, 2013, *Ensemble imaginons et construisons nos logements*

⁹ Article L200-1 du Code de la construction et de l'habitation

Face à la diversité des projets inclus par cette définition, nous ne retiendrons ici que les démarches qui intègrent des espaces de vie en commun autres que les espaces extérieurs (jardin et stationnements), poussant ainsi les visions de solidarité et de partage plus loin et complexifiant souvent le processus de réalisation. Ces espaces peuvent prendre la forme de salles communes, de cuisines, de chambres d'amis, de salons, de bureaux pour du télétravail, de buanderies, de caves, etc.

Concernant le nombre de ménages minimum, nous étudierons uniquement les projets composés d'au moins trois ménages. En effet, certains spécialistes de ce domaine tel que Benoît Debuigne¹⁰ fixe ce nombre limite à quatre ménages mais lors de la réalisation de l'enquête plusieurs groupes interrogés n'étaient composés que de trois foyers (5 groupes soit 11,9 % des réponses). En dessous de ce nombre, déjà très limité, la démarche ne peut pas vraiment être considérée comme de l'habitat groupé participatif même si des ressemblances peuvent être observées avec les démarches « d'habitat kangourou ». Ce sont des projets dans lesquels une personne âgée et un foyer plus jeune (étudiant, jeunes familles, etc.) décident de vivre ensemble sous le même toit et de partager un certain nombre de services. Pour autant, ces personnes ne partagent pas nécessairement des espaces communs ni ne conçoivent leur logement ensemble. Deux ménages peuvent s'associer et concevoir ensemble leur projet ainsi que partager des espaces communs mais nous ne considérerons pas ces démarches en tant qu'habitat groupé participatif dans ce mémoire.

L'habitat groupé participatif se distingue légèrement de ce que l'on appelle « les communautés » qui se sont largement développées après 1968. Une communauté regroupe également des personnes qui partagent un but commun mais elles ont fait le choix de vivre ensemble, d'après un même style de vie. Ces habitants partagent des valeurs fondamentales communes et une grande partie de leurs lieux de vie, voire parfois la totalité. Cette différence est d'autant plus légère que certaines communautés correspondent parfaitement

à la définition de l'habitat groupé participatif, même si ce n'est pas toujours le cas.

Pour certains auteurs, comme Diana Leafé Christian¹¹, l'habitat groupé participatif est une forme de communauté intentionnelle mais en général, les habitants de ces projets ne souhaitent justement pas être assimilés à des « communautés post soixante-huitardes », ils préfèrent se définir comme des personnes qui vivent « ensemble, mais chacun chez soi ».

On retrouve aussi parmi la famille des habitats groupés participatifs les écovillages (éco hameaux, éco lieux, etc.). Souvent, ce sont des groupes plus politisés, allant parfois jusqu'au communautarisme, avec une volonté plus forte en faveur de l'écologie et du partage. En général, le but recherché par ces habitants est celui de l'autosuffisance (agriculture, permaculture, maraichage, etc.) et de l'autonomie face à la société industrielle. Ces projets sont donc majoritairement implantés en milieu rural et certains rentrent dans la définition de l'habitat groupé participatif mais ce n'est pas toujours le cas.

Nous nous intéresserons dans ce mémoire uniquement aux cas français. En effet, l'habitat groupé participatif s'est développé dans de nombreux pays, majoritairement en Europe et en Amérique du Nord, mais les contextes politiques, juridiques et réglementaires sont relativement différents.

¹⁰ Coordinateur de l'association Belge « Habitat et participation »

¹¹ Auteur de *Vivre autrement, communautés et cohabitats*, 2006

B. L'habitat groupé participatif, une démarche nouvelle ?

Les premières formes d'habitat groupé participatif sont apparues en France il y a longtemps mais les prémices les plus récents datent du XIX^{ème} siècle, avec la création du Familistère de Guise par Jean-Baptiste André Godin, célèbre industriel et père de l'économie sociale. Il poursuivait l'idée que grâce à la mutualisation, les ouvriers pourraient accéder à des services auxquels ils n'auraient pu prétendre individuellement (notamment écoles, théâtre, piscine, bains-douches et bibliothèque). La coopération entre les ouvriers était un des principes fondateurs que souhaitait voir appliquer Godin. La différence la plus importante avec l'habitat groupé participatif actuel est que cette démarche a été initiée par un seul homme. Ce ne sont pas les ouvriers qui étaient au cœur de la conception du projet, ils ne décidaient de rien, il s'agissait donc encore plutôt d'un habitat collectif coopératif.



1 - Ecoliers dans la cour intérieure du Palais social du Familistère de Guise

Plus tard, au milieu du XX^{ème} siècle, apparaissent en France les Castors, mouvement d'autoconstruction de coopératives d'habitations. De nombreuses familles se regroupent ainsi pour construire leur logement sur un même terrain. Le but recherché est de pouvoir compenser le manque de financement par des heures de travail collectif. Plus de 10 000 logements vont ainsi voir le jour dans les années 1950 dans toute la France. Ce mouvement, toujours existant, s'oriente maintenant plutôt vers la construction individuelle.

La première réelle formalisation de cette démarche telle que nous la connaissons actuellement date des années 70. C'est à cette période que l'on fait souvent référence lorsque l'on parle de l'histoire du mouvement de l'habitat groupé participatif. En effet, elle fait suite aux nombreux mouvements et manifestations sociales qui ont eu lieu en France en mai 1968, en rupture avec le modèle dominant traditionnel capitaliste sur différents aspects (culturel, politique, social, etc.).

De nombreuses communautés se sont mises en place en opposition à la société de consommation, au productivisme et à la ville. Les principes qui les animent sont notamment l'envie d'un retour à la nature, l'autogestion, le respect de l'environnement et la liberté sexuelle. Cependant, la plupart de ces communautés n'ont pas survécu longtemps à cause de conflits interpersonnels au sein des groupes. Elles souffraient également du manque de mixité sociale et de leur marginalité par rapport au reste de la société.

Certaines communautés construites à cette époque sont encore maintenues grâce au renouvellement de leurs membres. Par exemple, la communauté de Longo Mai est aujourd'hui implantée dans différents pays européens. Elle a été fondée en 1973 à Limans sous forme de Société Coopérative Ouvrière de Production (SCOP).

Durant cette même période, apparaissent les premières prises de consciences écologiques au niveau mondial, avec l'organisation en 1972 du premier Sommet de la Terre à Stockholm et la publication du rapport « Halte à la croissance ? » du Club de Rome.

C'est à cette même époque, en 1977, que s'est créé le Mouvement de l'Habitat Groupé Autogéré (MHGA actuel Eco Habitat Groupé). Ce mouvement fédère les projets déjà constitués et se donne pour ambition de « promouvoir ce mode d'habitat pour tous, notamment dans le secteur locatif ». Durant cette période, plusieurs dizaines de projets ont vu le jour en rapport avec le MHGA.

Dans les années 1985-1990, on observe de nombreuses critiques faites à l'encontre des logements collectifs. L'habitat groupé participatif se fait presque oublier en France au profit du modèle individuel pavillonnaire dominant à l'époque et dégageant une image sociale valorisante.

Depuis les années 2000, avec la crise du logement, l'augmentation des inégalités d'accès et la rareté des logements, les ménages arrivent de moins en moins facilement à devenir primo-accédant. L'habitat groupé participatif connaît donc un renouveau à cette époque. Cette tendance s'inscrit en réponse à l'individualisme croissant, au sentiment de solitude, aux inquiétudes environnementales et à la perte de lien social qui caractérisent notre société actuelle. Les motivations ne sont plus vraiment d'ordre politique comme dans les années 1970 mais plutôt d'ordre écologique (maisons passives avec éco matériaux), économique (réduction de 5 à 25 % du prix des logements¹²) et social (retrouver le « vivre ensemble »).

Une des nouveautés de cette période est l'apparition parmi les acteurs importants des collectivités et des pouvoirs publics qui permettent entre autres de faciliter l'accès au foncier. En effet, de nombreuses collectivités se lancent dans des appels à projets auprès des habitants, comme par exemples les villes de Lille, Metz, Strasbourg et Montpellier, en proposant régulièrement des terrains qui pourraient leur être cédés. Cette nouveauté s'est concrétisée par la création du Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif en 2010, qui comptait environ 50 collectivités membres en 2013.

¹² D'après le site Evident Housing, la plateforme du cohabitat

¹³ RABAULT M., 2014, *L'accompagnement « professionnel » dans l'habitat participatif*, mémoire d'architecture

En outre, on assiste à une transformation des acteurs déjà présents dans la conception des projets des années 1970 qui tendent aujourd'hui à se professionnaliser, c'est le cas des accompagnateurs professionnels et des assistants à maîtrise d'ouvrage (AMO). Avant, c'était souvent l'architecte du projet qui endossait ce rôle alors que maintenant, il y a une distinction entre maîtrise d'œuvre et accompagnateur/AMO avec l'apparition d'une tierce personne autonome dans la conception des projets.

Cette évolution a eu lieu pour clarifier le rôle de chaque acteur et pour soulager le travail des architectes qui se trouvaient trop chronophage pour ce type de projet, aboutissant souvent à leur refus d'accompagner d'autres projets du même genre ensuite. Une autre raison de cette transformation est la complexification des procédures (multiplication des acteurs et des modèles juridiques) et de la réglementation en matière d'urbanisme et d'habitat¹³. Ce renouveau est confirmé par la reconnaissance officielle de l'habitat groupé participatif auprès de tous les partenaires potentiels (banques, architectes, etc.) grâce à la loi ALUR.

Ces démarches d'habitat groupé participatif se sont également largement développées ailleurs, en Europe (notamment dans les pays nordiques) et en Amérique du Nord principalement. Leur développement dans ces pays n'a d'ailleurs pas suivi le même chemin que celui de la France, le nombre de projets n'a cessé d'augmenter depuis les années 1970. Au Danemark, environ 1,5 % de la population (soit plus de 80 000 habitants) a choisi ce mode d'habitat particulier et ce chiffre peut monter jusqu'à 40% pour la ville d'Oslo (soit plus de 240 000 habitants) en Norvège.

C. Des acteurs, des formes de réalisation, des processus et des montages juridiques variés

Même si tous les projets d'habitat groupé participatif se regroupent sous une même définition générale, leurs formes peuvent être très diverses. Les caractéristiques propres aux projets peuvent donc être relativement différentes étant donné que ces projets peuvent se monter :

- en milieu rural ou milieu urbain et périurbain,
- en réhabilitation, en construction neuve ou en construction légère,
- avec seulement trois ménages ou à l'inverse beaucoup plus et en intégrant ou non une forte part de mixité intergénérationnelle,
- avec uniquement des logements ou avec un programme mixte de logement et de bureaux, commerces ou activités agricoles,
- en collectif, en intermédiaire ou en individuel groupé ou non.



2 – Ancien corps de ferme réhabilité



3 – Maisons neuves groupées

1. Acteurs présents dans les projets d'habitat groupé participatif

Les projets d'habitat groupé participatif entraînent une reconfiguration des rôles dans la production de logements et notamment vis-à-vis des collectivités et de l'Etat.

Pour commencer, trois grandes familles d'acteurs composent tous les programmes de logements, qu'ils soient ou non en habitat groupé participatif :

- La maîtrise d'ouvrage : entité (personne morale ou physique) porteuse du projet, pour laquelle est réalisé le projet, c'est le commanditaire. Elle représente les destinataires finaux de l'ouvrage et doit entre autres définir leurs besoins pour ce projet.
- La maîtrise d'œuvre : entité (personne morale ou physique) qui réalise le projet lorsque la maîtrise d'ouvrage ne possède pas ces compétences en respectant les conditions de délais et de coûts fixées à l'avance dans un contrat.
- La maîtrise d'usage : ce sont les destinataires du projet, les habitants qui pourront jouir des logements une fois construits, en tant que locataires ou propriétaires.

Pour certains projets, la maîtrise d'ouvrage n'est pas assez compétente pour porter le projet seule. Elle peut donc faire appel à un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) pour lui donner des conseils et l'appuyer quant à la définition et au pilotage de son projet. L'AMO peut jouer le rôle d'intermédiaire entre la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre.

Les habitants, acteurs au cœur du projet

Ce sont les acteurs principaux dans les projets d'habitat groupé participatif étant donné qu'ils sont à la fois maître d'ouvrage et maître d'usage en général. Le principe premier de l'habitat groupé participatif étant d'ailleurs de les replacer collectivement au centre du projet et non pas en bout de chaîne comme dans un projet immobilier classique. Ce sont donc en grande majorité les initiateurs des projets d'habitat groupé participatif.

En effet, sur 42 projets étudiés dans le cadre de cette étude, plus de 80 % se sont lancés grâce à l'initiative d'habitants. De plus, dans plus de 95 % des cas étudiés, les habitants sont porteurs du projet par la suite (sous diverses formes juridiques) même si parfois ils sont en partenariat avec un bailleur ou une association (autre que celle du projet).

Les collectivités, acteurs de plus en plus présents

Les collectivités ont un rôle important à jouer dans les projets d'habitat groupé participatif, notamment au niveau du foncier. De nombreux projets n'ont pas abouti car le conseil municipal s'y opposait ou ne facilitait pas les démarches. En revanche, une commune peut à l'inverse faciliter le travail du groupe en proposant des terrains et en les mettant à disposition des groupes comme l'ont fait les villes de Lille, Strasbourg ou encore Brest. Parmi les 42 projets étudiés, 4 se sont lancés grâce à un appel à projet ou une consultation de la ville (Grenoble) ou de la communauté urbaine (Strasbourg) et 3 sur une initiative de la commune (Prades-le-Lez, Nanterre et Saint-Nolff), soit au total 16,6 % des projets étudiés.

Ces collectivités, et notamment les villes de Bordeaux, Lyon, Toulouse, Angers, Arras, Paris et Rennes, se sont regroupées en 2010 au sein du Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif (RNCHP). Les buts principaux de ce réseau sont de pouvoir mutualiser les différentes expériences ayant lieu dans toutes ces villes et d'être un levier de lobbying auprès des pouvoirs publics nationaux et de tous les acteurs des projets d'habitat groupé participatif (les banques, les notaires, les organismes HLM, etc.).

Les bailleurs, promoteurs, constructeurs, coopératives

Tous ces acteurs peuvent prendre en charge la réalisation de certaines opérations et apporter leur aide aux habitants pour la recherche de terrain, les autorisations administratives et la construction du projet. Ils peuvent donc être maître d'ouvrage unique, maître d'ouvrage en partenariat avec les habitants ou simplement personne associée au projet.

La particularité du bailleur est qu'il le fait dans l'objectif de louer les logements à des tarifs fixés et modérés. La fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM a d'ailleurs édité en février 2011 un guide, « Accompagner les projets d'habitat coopératif et participatif ». Ce sont des acteurs d'autant plus importants que de plus en plus de groupes et de collectivités souhaitent intégrer des logements sociaux pour permettre au plus grand nombre de pouvoir accéder à ce genre de projet et pour favoriser la mixité sociale. Parmi les projets étudiés, plus de 30 % intègrent des logements sociaux.

Les AMO, accompagnateurs et associations d'habitat groupé participatif

Ces acteurs sont là pour assister les habitants, ou la maîtrise d'ouvrage en général, et pour faciliter les relations entre les habitants et leurs partenaires. Leurs objectifs sont de promouvoir le développement de l'habitat participatif et ainsi de permettre au plus grand nombre de projets d'aboutir.

Certains de ces acteurs se sont rassemblés pour former le Réseau national des Acteurs professionnels de l'Habitat Participatif (RAHP) depuis 2011. On y retrouve entre autres les organismes suivants : Toits de Choix (Montpellier – 34), A-Tipic (Les Lilas - 93), l'Eco-Habitants (Mauves sur Loire – 44), Les HabileS (Grenoble – 38), Habicoop (Lyon – 69) et CUADD Conseil (Pontoise - 95).

Afin de favoriser une organisation au niveau national, les associations sont quant à elles regroupées au sein de la Coordination nationale des associations de l'habitat participatif depuis 2011 suite aux Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif ayant eu lieu en 2010 à Strasbourg. Parmi les associations membres, on retrouve Eco Habitat Groupé Nord Pas de Calais, Habiter Autrement Auvergne, le Collectif d'Animation pour l'Habitat Participatif en Ile de France, Habiter Autrement à Besançon ou encore Eco-quartier Strasbourg. Leur partenariat a permis la publication en 2011 du Libre Blanc de l'Habitat Participatif. Ce document démontre comment l'habitat participatif peut répondre à cinq grands enjeux d'intérêt général (utilité sociale, accès au logement, régulation des prix, dynamisme des territoires et dimension environnementale). Il évoque également des pistes pour démocratiser l'habitat participatif et présente le mouvement d'une manière générale.

Parmi les 42 projets étudiés, 16 ont fait appel ou vont avoir recours à l'aide d'un AMO, soit plus de 35 % des projets. Certains ont recruté des architectes, d'autres des spécialistes de l'accompagnement de projets d'habitat groupé participatif tels que ceux du RAHP et certains se sont tournés vers des bailleurs ou des organismes HLM.

Les architectes

L'architecte réalise les plans du projet, sa conception et peut aussi suivre sa réalisation qui sera effectuée soit par des entreprises, soit par les habitants eux-mêmes (réalisation en autoconstruction). Le travail de l'architecte se trouve ici modifié par rapport à un projet immobilier classique. En effet, il doit d'abord travailler en partenariat avec tout un groupe d'habitants, qui ont chacun leur point de vue. Le but est que tous les habitants adhèrent à un projet architectural commun précis (déjà relativement défini lors du recrutement de l'architecte), ce qui peut prendre tout de même beaucoup de temps.

De plus, contrairement à un projet classique, l'habitat groupé participatif intègre de nombreux espaces communs qui nécessitent une conception différente des logements et du projet global. Ce type de projet implique donc un investissement plus important, notamment au niveau du temps de travail, et le risque d'abandon du projet est élevé. C'est pour cette raison que beaucoup d'architectes s'engageant dans l'habitat groupé participatif sont des architectes militants (de par leur trajectoire de vie personnelle).

Le recours à un architecte est obligatoire pour tous les projets dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est supérieure à 170 m². Les habitats groupés participatifs comprenant la construction de maisons individuelles supérieures à cette taille ou d'un bâtiment unique (logements intermédiaires ou collectifs) sont obligés d'y avoir recours. Dans le cas de plusieurs maisons individuelles inférieures à 170 m², les textes juridiques ne sont pas précis.

Parmi les 42 projets étudiés, seulement 31 % (soit 13 groupes) déclarent avoir eu recours à un architecte mais il faut prendre en compte le fait qu'une dizaine de projets ne sont pas encore rendus à ce stade et que d'autres y ayant eu recours ne l'ont peut-être pas mentionné étant donné que la question n°18 portait sur les personnes associées au projet et que le terme « associé » peut être compris de différentes manières.

Les acteurs secondaires : notaires, juristes, comptables, etc.

Comme dans tout projet immobilier, d'autres acteurs rentrent en jeu. Par exemple, les notaires et juristes sont là pour conseiller et assurer un suivi au niveau juridique du projet. Les comptables peuvent apporter leur aide aux habitants pour réaliser la comptabilité de leur société immobilière, qui peut s'avérer très compliquée lorsque l'on ne dispose pas des compétences nécessaires en la matière. Les habitants peuvent également avoir recours à :

- D'autres associations en dehors de l'habitat groupé participatif comme celles œuvrant pour des constructions écologiques (l'association Habitat et Energie Naturel par exemple).
- Des artisans formateurs ou encadrants pour les projets réalisés en autoconstruction comme le projet Hérissons (34).
- Des bureaux d'études externes pour des études de faisabilité financière.
- Des spécialistes/formateurs en communication non-violente et en gestion de crise.
- Des organismes de financement alternatifs, comme la NEF ou tout simplement des financeurs privés externes au projet.

Comparaison des acteurs et des rôles entre un projet immobilier classique et un projet en habitat groupé participatif

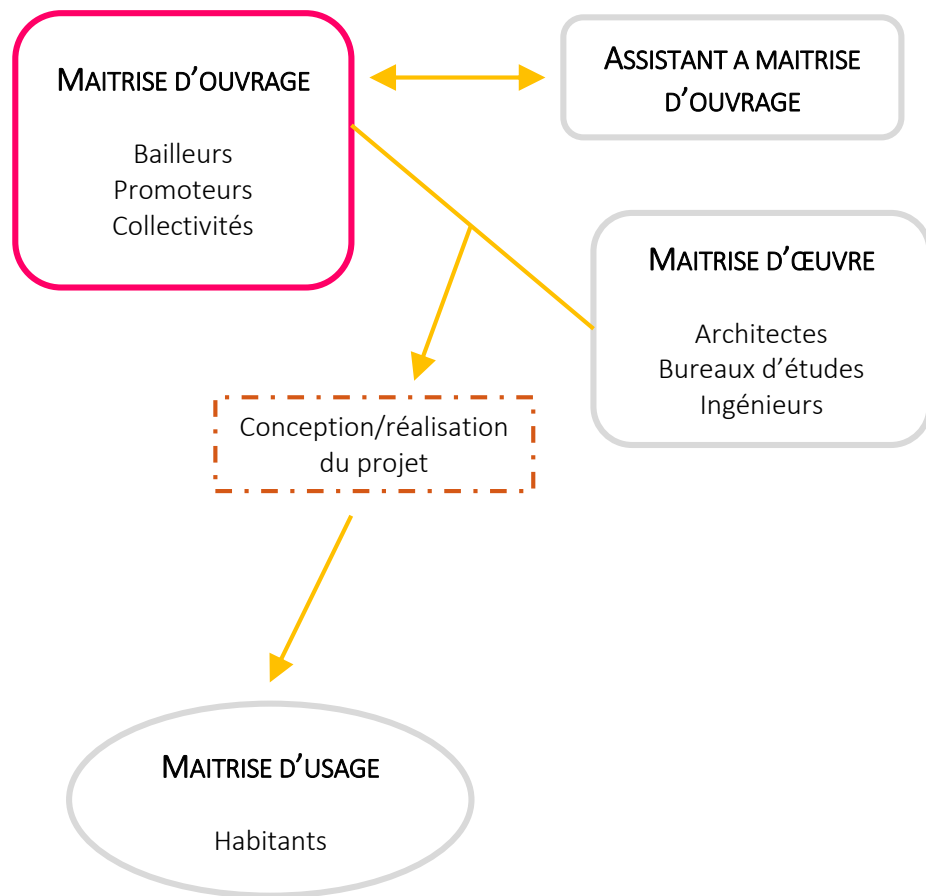
Dans un projet immobilier classique, la maîtrise d'ouvrage est souvent représentée par un bailleur, un promoteur, un constructeur ou une collectivité. Elle peut faire appel à un Assistant à Maitrise d'Ouvrage (AMO) si nécessaire mais ce n'est pas obligatoire. La collectivité peut aussi être un simple partenaire du projet. La maîtrise d'ouvrage recourt ensuite aux services d'une maîtrise d'œuvre pour la réalisation de son projet. Une fois le projet terminé, ce sont enfin les habitants qui se le réapproprient, ils forment la maîtrise d'usage.

Dans un projet d'habitat groupé participatif, les habitants sont en grande majorité au cœur de la maîtrise d'ouvrage. Ils peuvent être accompagnés d'un AMO, d'un accompagnateur professionnel ou d'une association. En milieu urbain et plus particulièrement dans les grandes villes, les collectivités sont souvent partenaires du projet. La maîtrise d'ouvrage peut être complétée par un bailleur ou un promoteur s'il y a des logements sociaux ou si le groupe ne peut pas porter le projet. Comme dans un projet classique, la maîtrise d'ouvrage (habitants et/ou bailleur/promoteurs) recrute un maître d'œuvre pour réaliser les travaux. Dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage habitants, ils peuvent également décider de réaliser eux-mêmes le projet, c'est ce que l'on appelle un projet en autoconstruction.

Les acteurs figurant dans le schéma suivant (*figure 1*) sont les acteurs les plus importants mais ils ne sont pas nécessairement présents dans tous les projets de logement. Pour l'habitat groupé participatif notamment, un projet peut se monter avec uniquement la maîtrise d'ouvrage, représentée par les habitants, et la maîtrise d'œuvre, qui peut être aussi représentée par les habitants eux-mêmes (autoconstruction). Par ailleurs, les liens présentés sont ceux qui sont les plus importants. Par exemple un AMO est avant tout lié à la maîtrise d'ouvrage puisque c'est pour elle qu'il travaille même s'il peut être un intermédiaire entre elle et la maîtrise d'œuvre.

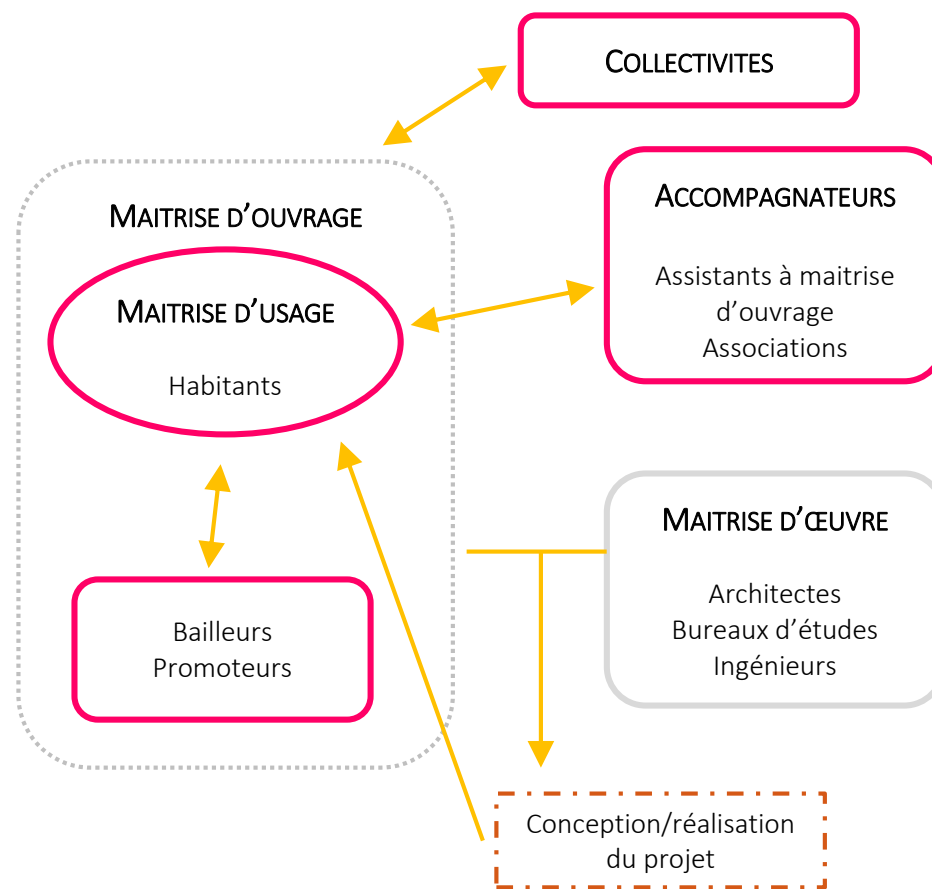
Figure 1 - Comparaison des acteurs et des rôles entre un projet immobilier classique et un projet en habitat groupé participatif

Schéma d'un aménagement classique



Système rigide, peu flexible, les habitants arrivent à la fin du projet

Schéma de l'habitat groupé participatif



Système plus flexible où les habitants sont au cœur du projet



2. Les différentes formes de réalisation

Une première distinction parmi tous ces projets est celle du degré de participation des habitants et de leur prise de risques par rapport au montage du projet. Quatre possibilités de réalisation s'offrent aux groupes d'habitants : la vente en l'état futur d'achèvement, le contrat de promotion immobilière, la délégation de maîtrise d'ouvrage et la réalisation en autopromotion.

La Vente à l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA)

Dans le cadre d'un projet classique de logement, le maître d'ouvrage (promoteur, constructeur, etc.) commence par trouver un foncier et il mobilise ensuite une équipe de maîtrise d'œuvre qui va réaliser les plans du projet jusqu'aux finitions. L'habitant arrive ensuite, choisit son logement et peut éventuellement modifier quelques points de finitions. On appelle souvent ce contrat « vente sur plan ». L'habitant paie le prix de son logement au fur et à mesure de l'avancement des travaux et le constructeur conserve le rôle de maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Ce type de réalisation peut également être utilisé dans le cadre d'un projet d'habitat groupé participatif. Les futurs habitants seront donc rassemblés avant la réalisation définitive des plans et pourront choisir les espaces qu'ils souhaitent mutualiser, leur mode de gestion, l'aménagement des logements ainsi que les finitions. Leur marge de manœuvre est donc beaucoup plus importante que dans un projet classique même si ces critères restent soumis à l'accord du maître d'ouvrage étant donné qu'il supporte tous les risques liés au projet (risque de non-achèvement notamment).

Le Contrat de Promotion Immobilière (CPI)

C'est un contrat que le groupe d'habitants peut passer avec un promoteur externe. Dans ce cas, le promoteur est responsable de l'élaboration et la mise en œuvre du projet pour un prix et un délai convenus. Il peut en outre réaliser des missions d'ordre administratif, financier ou judiciaire. Il agit au nom et pour le compte du maître d'ouvrage du projet, qui sera le seul à être engagé

juridiquement. Le promoteur est uniquement garant du respect des contrats et marchés et notamment de la garantie d'achèvement des travaux.

La délégation de Maitrise d'ouvrage

Dans ce cas, le projet (logements, espaces mutualisés, fonctionnement global, etc.) est conçu par les habitants, mais ils décident ensuite, car ils ne s'estiment pas compétents, de confier la réalisation du projet à un promoteur (ou autre professionnel), qui sera alors maître d'ouvrage délégué. Il doit rendre des comptes régulièrement aux habitants qui peuvent ainsi suivre l'état d'avancement du projet. Dans ce cas, le délégué supporte une partie des risques (assurance dommages-ouvrages, responsabilité décennale des constructeurs, etc.) mais pas tous (dépassement de prix entre autres).

L'autopromotion

Dans les projets réalisés en autopromotion, les habitants sont responsables de l'opération, ce sont eux qui prennent tous les risques en cas de problème. Des professionnels peuvent tout de même être associés à la démarche mais ce sont bien les habitants qui assurent la maîtrise d'ouvrage du projet. C'est souvent la solution la plus économique pour les habitants mais également celle qui a de plus faibles chances de réussite (voir graphique ci-dessous¹⁴). Il est possible de monter des projets en autopromotion en dehors de l'habitat groupé participatif comme certains projets « Castors ». Dans ce cas, les habitants conçoivent et font construire leur projet ensemble mais sans forcément partager des espaces ou des services une fois le projet terminé.

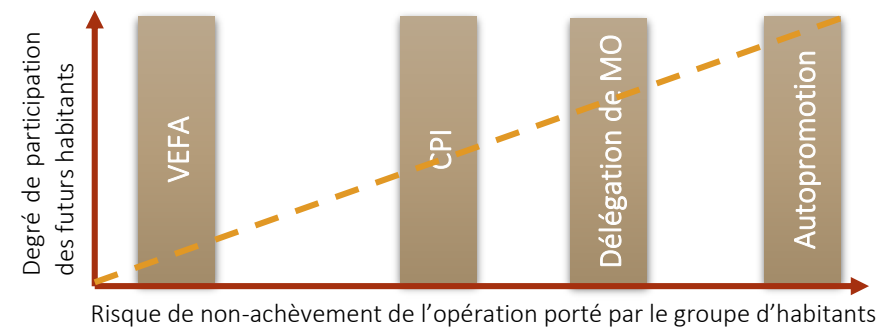


Figure 2 - *Prise de risque et degré de participation des habitants*

¹⁴ CETE de Lyon, mars 2013, *L'habitat participatif, une solution pour le logement abordable ?*

3. La mixité sociale et les statuts d'occupation

On peut ensuite faire la distinction entre les projets qui intègrent ou non une forte part de mixité sociale. La mixité sociale se traduit par la présence de différents types de logements :

- Logements sociaux conventionnés,
- Logements en accession aidée grâce à la location-accession,
- Logements en accession libre.

Des locataires du secteur privé peuvent également être présents mais cela n'est pas recommandé dans les projets d'habitat groupé participatif. La raison principale est que des jeux de pouvoirs peuvent se mettre en place entre les propriétaires bailleurs et les locataires. Les locataires pourraient alors voir leurs droits par rapport au projet être supprimés ou à l'inverse se retirer volontairement de la gestion du projet en utilisant le prétexte qu'ils ne sont « que » locataires et que c'est au propriétaire de s'en occuper. D'après Diana Leafé Christian¹⁵, ces deux rôles (propriétaires bailleurs/locataires) sont donc incompatibles, il vaut mieux privilégier la présence d'un bailleur ou d'un organisme HLM pour gérer les locations.

Les projets d'habitat groupé participatif peuvent aussi intégrer des personnes bénéficiant d'un logement de solidarité même si ce type de statut est pour le moment peu présent dans les projets d'habitat groupé participatif.

De nombreux projets comprennent uniquement des propriétaires non aidés ou des locataires de logements sociaux mais les projets mixtes commencent à se développer de plus en plus et cela vient enrichir les projets.

Les logements sociaux

La présence de locataires sociaux implique celle d'un organisme HLM, ce qui peut venir complexifier le projet. Ces organismes participent en général à l'élaboration du projet en co-production avec les habitants mais pas

nécessairement. Ils peuvent aussi intervenir en tant que simple personne associée au projet. Les procédures mises en place par un bailleur sont les mêmes que pour un logement classique. Les locataires peuvent bénéficier des modes de financement PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLS (Prêt Locatif Social) et PLI (Prêt Locatif Intermédiaire). D'une manière générale, pour les projets intégrant du logement locatif, on retrouve plus souvent des financements PLS et PLAI ou PLUS comme dans le projet H'Nord.

Au total, parmi les 42 projets étudiés, 100 logements sociaux sont ou devraient être réalisés prochainement sur un total de 369, soit plus de 25 % des logements construits. La grande majorité de ces logements sociaux, plus de 80 %, seront réalisés en milieu urbain. Cependant, un des projets situés à Bordeaux biaise les résultats car il compte à lui seul 57 logements locatifs sociaux sur les 100 prévus pour les 42 groupes.

L'accession aidée

Les propriétaires aidés peuvent bénéficier, comme dans un montage classique, du dispositif PSLA (Prêt Social Location-Accession) qui permet à des ménages sous conditions de ressources d'acquérir une résidence principale après une période locative déterminée. Ce dispositif n'est valable que pour les logements neufs mais en revanche il peut se cumuler à celui du PTZ+ (Prêt à Taux Zéro) dans le cadre d'une primo-accession. Le principe du PSLA est que le foyer doit être locataire durant un certain temps avant de pouvoir lever l'option et devenir propriétaire. Une partie du loyer qu'il paie en attendant sert de paiement anticipé sur le prix de vente. C'est un mécanisme adapté pour les personnes ne disposant pas d'apport personnel pour l'achat d'un bien immobilier.

Dans le cadre des projets d'habitat groupé participatif, les habitants peuvent également choisir la solution de la Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété (SCI APP). Les habitants acquièrent au fur et à mesure des parts de la SCI et deviennent progressivement propriétaire de leur logement.

¹⁵ Auteur de *Vivre autrement, communautés et cohabitats*, 2006

Parmi les 42 projets étudiés, 12 % des logements prévus devraient être réalisés en accession aidée, en milieu urbain et périurbain uniquement.

L'accession libre

Concernant les propriétaires, il y a une différence importante avec la production de logements classiques. Dans le cas de l'habitat groupé participatif, les habitants peuvent être propriétaires de leur logement mais ils ne le sont pas automatiquement. L'autre solution, souvent employée, est l'acquisition de parts sociales au sein de la structure juridique retenue par les habitants. Cette acquisition donne un droit de jouissance pour un logement faisant partie du projet mais les habitants ne sont pas propriétaires directement de ce logement. Cela leur permet par exemple de changer plus facilement de logement au sein du projet en fonction de leur parcours de vie. En cas de départ, ils peuvent revendre leurs parts sociales à de nouveaux acquéreurs et ainsi récupérer l'argent qu'ils avaient investi au départ.

Les propriétaires représentent la majorité des logements construits en habitat groupé participatif en France et plus 60 % des logements produits dans les 42 projets étudiés.

4. Processus de mise en place d'un projet

Même si tous les projets suivent globalement les mêmes étapes, on peut dire qu'il existe autant de processus différents que de projets. De plus, ce n'est pas réellement un processus linéaire, qu'on pourrait suivre étape par étape, notamment avant celle de la construction. C'est le cas de la phase de constitution du groupe. En effet, certains projets se lancent dans la construction sans avoir leur groupe au complet (soit par choix, soit parce qu'un ou plusieurs des membres viennent de quitter le groupe).

Nous allons étudier ici plusieurs processus établis par différentes associations afin de déterminer quelles sont les étapes identifiées et voir si elles correspondent à celles qui ressortent de l'enquête.

Etapes d'un projet selon l'association Regain Habitat groupé en région PACA :

1. Groupe en constitution
2. Groupe constitué
3. Foncier identifié
4. Etudes préalables démarrées
5. Permis de construire déposé
6. Travaux démarrés
7. Groupe installé

Le processus identifié par cette association semble suivre une démarche logique, comme pour un projet immobilier classique. Or nous allons voir que si effectivement la constitution du groupe est en grande majorité la première étape réalisée, celle du groupe constitué n'arrive en général pas tout de suite après. De plus, ce processus ne prend pas en compte les étapes importantes de création de la Charte de vie et du choix du modèle juridique. On peut donc supposer qu'elles sont intégrées dans la phase de constitution du groupe. Cette association a par ailleurs pour objectif d'établir un nouveau processus prochainement.

Etapes d'un projet selon l'association belge Habitat et Participation ASBL :

1. Phase d'observation : informations sur le concept d'habitat groupé, visites de projets et rencontre avec des habitants.
2. Formation du groupe initial : formation d'un noyau de départ
3. Identification des besoins du groupe : grandes lignes du projet (localisation, public, besoins individuels, etc.)
4. Recherche d'un terrain ou d'un bâtiment
5. Définition du projet architectural : espaces individuels/collectifs, choix de l'architecte et établissement d'un plan masse.
6. Montage financier : étude des fonds propres et de la possibilité du recours aux emprunts bancaires.
7. Choix d'une forme juridique : définition des statuts du montage choisit.
8. Urbanisme : dépôt du permis de construire et lancement des travaux.

C'est le seul processus qui identifie la phase d'observation durant laquelle les habitants devraient se renseigner sur la notion d'habitat groupé participatif, rencontrer d'autres groupes plus avancés et visiter des projets déjà réalisés. Cette étape n'est pas identifiée par l'association Regain et ne transparait pas dans la question n°14 de l'enquête réalisée (relative aux étapes suivies lors de l'élaboration du projet) alors que c'est une étape très importante pour les groupes et qui se déroule souvent tout au long du projet. Dans l'enquête, cela peut s'expliquer par le fait que c'est une démarche qui peut être plus personnelle, que chaque habitant peut effectuer de son côté et qui n'est pas forcément réalisée en groupe.

En outre, il semblerait qu'en Belgique, l'étape de choix d'un modèle juridique arrive plus souvent à la fin de la conception des projets, avant la phase de réalisation, alors qu'en France, c'est une étape qui peut se réaliser dans les premières ou également à la fin de la conception.

Etapes que l'on pourrait identifier dans la vie d'un projet d'après l'enquête :

A partir de la question n°14 sur les différentes étapes mises en place par les groupes d'habitants, nous pouvons déterminer un certain processus de montage d'un projet d'habitat groupé participatif. Le logiciel utilisé pour le traitement des données (Sphinx Plus²) permet de réaliser une analyse des

fréquences de réponse par étape. Par exemple, il indique que pour la première étape réalisée, 85,7 % des groupes ont commencé par la constitution de leur groupe d'habitants, 4,8 % par la recherche d'un terrain ou d'un bâtiment et 2,8 % par la rédaction de la charte et par celle du cahier des charges ou du programme.

Etant donné que la question était à l'origine ouverte, cette analyse est en partie biaisée par l'absence de certaines étapes dans plusieurs projets qui ont pourtant été réalisées. Pour tirer de meilleures conclusions, la question aurait pu se présenter sous la forme de choix multiples à ordonner. Cependant, cette analyse permet quand même de tirer certaines conclusions, notamment par rapport aux deux premières étapes suivies et par rapport aux étapes qui ont le plus marqué les habitants. Deux groupes sur les 42 n'ont pas répondu à cette question.

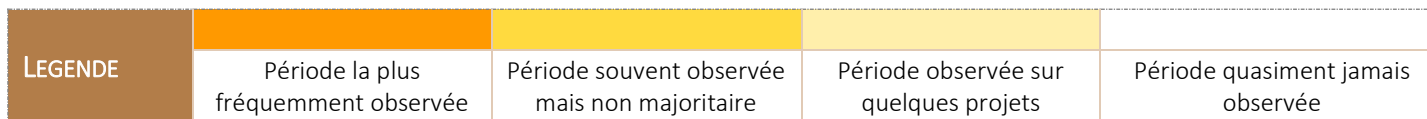
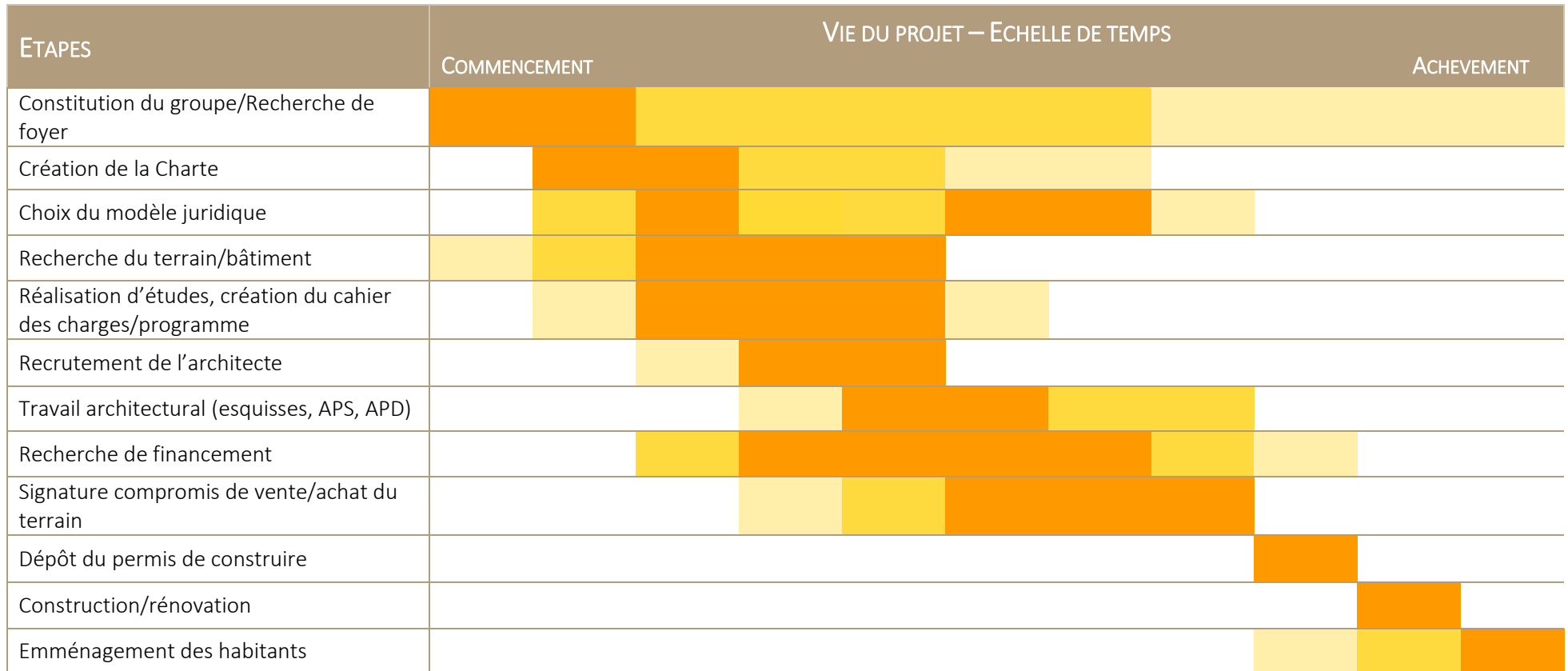
- **Constitution du groupe/Recherche de foyers :** pour 90 % des groupes étudiés ayant répondu (soit 36 projets), c'est la première étape mise en place. En revanche, ce n'est quasiment jamais la première étape terminée. En effet, la constitution du groupe s'étend souvent tout au long du projet, jusqu'à la phase de construction mais parfois même après. Au lancement du projet, les groupes cherchent plutôt à constituer un noyau dur de personnes intéressées par le projet, qui va perdurer en partie jusqu'à sa réalisation.

Dans certains cas (2,5 % des enquêtes réalisées, soit un seul groupe), la création de la Charte peut être réalisée avant la constitution du groupe, c'est le cas lorsque des personnes motivées veulent que les personnes qui les rejoignent adhèrent directement à leur vision du projet. Certains groupes commencent également leur démarche à partir d'un terrain (4,8 %), soit car les personnes présentes sont déjà propriétaires du terrain, soit car le projet s'est créé grâce à ce terrain (projet H'Nord et Corail).

- **Création de la Charte** : la Charte est le document fondateur qui définit la vision du collectif, elle permet d'identifier les besoins du groupes (espaces privés, collectifs, organisation des logements, etc.) et fixe les règles de vie. C'est souvent la deuxième étape mise en place (dans 38,1 % des enquêtes réalisées) car elle permet au groupe de s'accorder collectivement sur les grandes lignes du projet et ainsi communiquer plus facilement auprès des nouveaux habitants et des autres acteurs du projet (banques, commune, architecte, etc.). Pour 88 % des projets étudiés, c'est une des étapes réalisées en premier (rang 1, 2 et 3) même si ce document pourra encore évoluer par la suite. Certains groupes n'en n'ont pas défini mais cela peut être dangereux, notamment en cas de problème au sein du groupe.
 - **Choix du modèle juridique** : l'analyse des projets étudiés permet de mettre en évidence deux moments forts de choix du modèle juridique. C'est l'étape la plus souvent entamée en 2^{ème} position, derrière celle la création de la Charte, avec 19 % des projets qui l'ont effectuée juste après la constitution de leur groupe. Cela permet notamment de mettre en place une association par exemple, afin de bénéficier d'un statut juridique face aux partenaires. Le deuxième cas est celui dans lequel l'adoption du modèle juridique est effectuée après les étapes de constitution du groupe, de création de la Charte, de recherche de financement et choix des premiers éléments techniques, comme pour le projet Urban'Hôtes par exemple. C'est normalement le moment le plus opportun car comme nous allons le voir, le choix du modèle juridique doit être normalement réalisé après avoir résolu un certain nombre de problèmes (groupe, vision et financement) afin de faire le meilleur choix possible.
- Ces trois étapes sont celles qui sont les plus citées par les groupes, avec respectivement 40, 26 et 32 citations sur 40 groupes ayant répondu. Cela peut entre autres s'expliquer par le fait que ces trois étapes étaient celles prises en exemple dans la question. L'étape arrivant en 4^{ème} position des citations est celle du permis de construire, avec 20 mentions.
- **Recherche du terrain/bâtiment** : c'est aussi une des étapes qui est réalisée dans les premières dans 90 % des groupes l'ayant citée. Elle arrive en général juste après la constitution du groupe, la création de la Charte ou la définition du modèle juridique. C'est une étape importante car elle permet de rendre concret le projet, de mieux se projeter.
 - **Réalisation d'études, création du cahier des charges/programme** : ce sont des étapes citées dans une douzaine de groupe qui se situent souvent juste avant le recrutement des architectes ou avant la signature d'un compromis de vente. Par exemple, cela a pris la forme d'étude thermique et d'étude du coût de rénovation pour le projet La Bariole.
 - **Recrutement d'architectes** : c'est l'étape qui vient logiquement après celle de la réalisation du cahier des charges/programme. Cette phase n'a été citée que dans 14 groupes. Cela peut s'expliquer par le fait que certains groupes n'en sont pas encore à ce stade, que d'autres n'ont pas eu besoin des services d'un architecte (surface de plancher/emprise au sol inférieure à 170 m²) ou qu'ils aient oublié de le mentionner. Certains groupes l'ont peut-être également incluse dans l'étape de travail architectural qui arrive par la suite ou bien possèdent déjà cette compétence en interne (20 % des groupes étudiés intègrent un architecte/habitant). Le recrutement d'un architecte peut faciliter la phase du dépôt de permis de construire car il y a un certain nombre de plans à fournir (plan masse, en coupe, plan des façades et des toitures, etc.).
 - **Travail architectural** : phase de conception en terme architectural du projet (Avant-Projet Sommaire et Avant-Projet Détaillé), détermination des surfaces de chaque logement, de leur implantation sur le terrain, de l'agencement intérieur, etc. Cette phase intervient avant le dépôt du permis de construire.

- **Recherche de financement** : cette étape arrive toujours avant l'achat du terrain ou avant le lancement de la construction car ce sont des étapes qui demandent de plus gros investissements financiers. La recherche de financement est assez peu citée par les groupes (9 sur 40) alors que pourtant c'est une des étapes durant laquelle les groupes rencontrent le plus de difficultés.
- **Signature du compromis de vente/achat du terrain** : c'est la première étape décisive de concrétisation du projet pour les habitants, elle permet de stabiliser le groupe. Elle peut être réalisée peu de temps après la phase de conception du groupe comme après que toutes les étapes précédentes aient été réalisées. L'analyse des questionnaires ne permet pas de déterminer une règle précise concernant cette étape.
- **Dépôt du permis de construire** : cette étape est réalisée après celle de signature du compromis de vente/achat du terrain. Elle consiste à déposer dans la mairie concernée une demande de permis construire. Cela permet à la commune de vérifier que le projet respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur sur son territoire. La mairie a ensuite 2 à 3 mois, en fonction du projet, pour donner son avis. En l'absence de réponse, le projet est jugé accepté.
- **Construction/rénovation** : une fois que toutes les étapes précédentes ont été passées, le projet peut rentrer dans la phase de construction/réhabilitation. Les habitants emménagent donc dans leur projet à l'issue de cette phase mais ils peuvent également le faire avant, lorsque ce sont eux qui réalisent les travaux comme dans le projet La Cense Inverse.

Figure 3 - Processus de mise en place d'un projet d'habitat groupé participatif – d'après l'enquête réalisée



D'autres étapes ont été citées dans l'enquête réalisée mais à seulement une ou deux reprises. Il est certain que d'autres groupes les ont réalisées également mais si elles n'ont pas été citées, c'est sans doute car ce ne sont pas des étapes qui ont marqué les groupes ou bien car ils peuvent les avoir déléguées (à l'AMO ou l'architecte par exemple) ou encore car ce sont des étapes particulières, propres à chaque cas. Certains groupes ont parlé des étapes suivantes :

- La recherche du bailleur ou de l'AMO (Les Voisins Volontaires et Les Toits Partagés),
- La constitution du dossier de consultation des entreprises (collectif E-Zéro),
- La mise en place d'une communication plus poussée avec des sites internet ou des réunions publiques (Collective de Chalvagne, La Bariole),
- La rencontre d'autres groupes ayant des projets plus aboutis ou la contribution à des chantiers participatifs (Hérissons).

En outre, certains groupes ont été obligés de reprendre une partie de leur processus suite à certains problèmes rencontrés comme le refus d'un permis de construire par exemple (projet Hedina).

Enfin, dans tout processus, il faut prendre en compte le temps de réalisation de chaque étape, qui peut s'échelonner sur les étapes suivantes parfois comme c'est le cas généralement de la constitution du groupe. D'après l'enquête et les 13 projets réalisés, un projet d'habitat groupé participatif mettrait en moyenne entre 4 ans et 4 ans et demi pour aboutir. Par exemple, le projet Ecoquartier « Les Prés » s'est lancé sur une initiative d'habitant vers 2006 et a été réalisé en juillet 2013 et le projet Les Petits Moulins a été initié en 2005 et réalisé en 2012 ; soit presque 7 ans de réalisation pour ces deux projets. A l'inverse, certains projets comme le Moulin du Busseix n'ont mis que 2 ans à aboutir (entre 2002 et 2004). Le temps de réalisation de ces étapes est donc très variable d'un groupe à l'autre, en fonction du groupe lui-même et du contexte local.

Si nous réalisons une synthèse des trois processus identifiés, nous pouvons retenir les étapes suivantes :

- 1. Formation du groupe initial et phase d'observation** : formation d'un noyau de départ et prise d'informations sur le concept d'habitat groupé, organisation de visites de projets et rencontre avec des habitants. Même si la phase d'observation n'a pas été identifiée avec l'enquête, cela reste une étape importante pour les groupes qui l'ont par ailleurs sans doute réalisée. C'est la phase qui doit être entamée en premier mais c'est également celle qui peut être achevée en dernier et durer tout au long de la vie du projet.
- 2. Création de la Charte et recherche de terrain/bâtiment** : permet de déterminer les grandes lignes du projet et d'avoir une première étape de concrétisation. Ces deux étapes sont globalement réalisées suite à celle de formation du groupe mais elles ne sont pas ordonnées, ce n'est pas un processus linéaire.

La recherche de financement, le choix du modèle juridique et la signature du compromis de vente sont des phases qui peuvent arriver durant l'étape 2 ou l'étape 3 ou bien à cheval sur les deux.

- 3. Définition du projet architectural** : études de faisabilité, établissement d'un cahier des charges ou d'un programme, recrutement de l'architecte et premier travail architectural.
- 4. Urbanisme** : dépôt du permis de construire et lancement des travaux de construction/rénovation. Aboutit à l'emménagement des habitants.

Ces 4 étapes identifiées sont le résultat d'une synthèse et représentent donc une majorité de cas. Néanmoins, il faut garder à l'esprit que le montage d'un habitat groupé participatif n'est pas un processus linéaire et que certaines étapes peuvent avoir lieu à d'autres moments.

5. Les différents montages juridiques et les nouveautés apportées par la loi ALUR

Les montages juridiques présents dans les projets d'habitat participatif peuvent être très différents et ces projets sont parfois montés « en dehors du droit » pour les groupes ne trouvant pas de dispositif législatif adapté.

Parmi tous les montages possibles, trois se détachent et semblent être ceux qui sont les plus couramment utilisés et/ou plébiscités par les partenaires d'après l'enquête (voir tableau ci-dessous). Il s'agit des montages en société civile, en copropriété et en coopérative d'habitants. La compréhension de ces différents montages est d'autant plus difficile que certains groupes utilisent plusieurs statuts en fonction de l'état d'avancement de leur projet, d'où une somme supérieure à 100 %. C'est le cas du montage en association, qui est généralement utilisé au début du projet et qui peut soit évoluer, soit se juxtaposer ensuite à d'autres montages.

	SCI (SCIA, SCCC, etc.)	Indivision/ copropriété	Association	Coopérative d'Habitants /SAS coopérative
Total	54,8 %	23,8 %	16,7 %	9,5 %

La loi Chalandon, depuis 1971, ne reconnaît plus le statut de la coopérative d'habitants afin de faciliter l'accession individuelle à la propriété dans les années 1970. La loi ALUR du 24 mars 2014 réintroduit ce statut, ainsi qu'un nouveau (la société d'autopromotion), mais les décrets d'application ne sont pas encore sortis. Ces montages sont donc pour le moment inutilisables.

L'indivision et/ou copropriété

L'indivision permet à plusieurs personnes d'être propriétaires d'un même bien (meuble ou immeuble) sans avoir à recourir à la création d'une personne morale. On parle d'indivision conventionnelle lorsque que cela résulte d'un choix volontaire et non d'un choix imposé (succession et donation). Dans ce cas,

les règles qui s'appliquent peuvent être choisies par les indivisaires. Les habitants sont propriétaires à hauteur de leur contribution financière lors de l'achat du terrain ou du bâtiment (quote-part).

Ce statut nécessite moins de démarches administratives que la création d'une Société Civile Immobilière (SCI) et facilite les démarches en terme de financement. En revanche, la gestion qui suit est plus difficile car elle requiert soit la majorité des 2/3 des droits indivis (et non 2/3 des habitants) pour les actes de gestion courante du bien soit l'unanimité pour toutes les décisions prises autres (construction, etc.). Ce système peut donc entraîner des blocages si les habitants n'arrivent pas à s'accorder.

L'indivision n'est pas une forme conçue pour perdurer dans le temps. En effet, les départs ne sont pas sécurisés car « nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention »¹⁶. Un des propriétaires peut donc imposer la vente du bien s'il le souhaite, ce qui entraîne la fin de l'indivision sauf en cas de rachat de la part concernée par les autres habitants qui sont prioritaires. Une convention d'indivision permettant de fixer une durée déterminée (cinq ans maximum) renouvelable ou indéterminée durant laquelle la vente n'est pas possible peut également être mise en place.

C'est pour ces différentes raisons que souvent la forme juridique de l'indivision évolue ensuite en copropriété. C'est le montage juridique qu'a choisi le groupe Bab'el Ouest en passant en copropriété après la réception des logements. La propriété du bien immobilier est alors répartie entre les habitants, appelés copropriétaires, avec pour chaque foyer, un espace privatif et une quote-part des espaces communs sous forme de lot indivisible. C'est un montage juridique courant en France, en dehors de l'habitat groupé participatif, et particulièrement en milieu urbain pour les appartements. Ce statut peut être mis en place pour des maisons individuelles mais ce cas est plus rare. Parmi les projets étudiés, 10 ont opté pour ce montage juridique (23,8 % des enquêtes), soit en suivant le modèle indivision puis copropriété (7,1 %), soit directement en copropriété (11,9 %) ou encore en passant par d'autres modèles (4,8 %).

¹⁶ Article 815 du Code Civil français

Les habitants se regroupent en syndicat de copropriété pour pouvoir gérer les biens immobiliers. L'organisation et le fonctionnement du projet sont définis par le règlement de copropriété. En cas de vente d'un lot, les copropriétaires sont prioritaires pour l'achat et les nouveaux habitants (choisis par le vendeur ou les copropriétaires) devront se plier aux règles de ce document.

Les Sociétés Civiles Immobilières (SCI)

L'adoption de ce statut entraîne la création d'une personne morale. Dans ce cas, c'est la société qui devient propriétaire du terrain et des constructions et non les habitants directement. Cela permet qu'un bien immobilier soit détenu par plusieurs personnes. La mise en place de ces sociétés est relativement simple et rapide. Cependant, il peut y avoir des obligations ayant un coût élevé (assemblée générale, comptabilité, fiscalité, etc.). La durée de vie d'une SCI est fixée dans les statuts et ne peut être supérieure à 99 ans. Ces sociétés sont souvent accompagnées de la mise en place d'une association pour fixer les règles de gestion et d'entretien une fois le projet achevé. Deux cas particuliers de SCI sont plus régulièrement adoptés dans le cadre de projet d'habitat groupé participatif.

➤ La Société Civile Immobilière d'Attribution (SCIA)

Ce statut juridique peut être utilisé pour la construction ou pour l'acquisition d'un bâtiment. Ce montage ne connaît pas de restriction quant à l'usage du bien immobilier. Il permet l'attribution en jouissance ou en propriété des logements aux habitants. L'attribution en jouissance fait que les habitants sont propriétaires de parts sociales (correspondant à la valeur du logement) au sein de la société et non directement de leur logement, c'est la société qui reste propriétaire du bien immobilier. Cela permet de conserver un certain esprit collectif que ne permet pas l'attribution en propriété.

En théorie, l'attribution en jouissance est souvent suivie de celle en propriété car la SCIA est destinée à disparaître dès la réalisation du projet. La cession des parts d'un habitant est soumise à l'accord des autres associés (unanimité ou majorité). D'après l'enquête, 31 % des projets ont opté pour ce montage juridique (soit 13 projets).

➤ La Société Civile Coopérative de Construction (SCCC)

Ce statut juridique n'est valable qu'en cas de construction d'un bien à usage d'habitation ou à usage mixte (habitation et professionnel), il ne peut pas être utilisé pour une acquisition ou pour un autre usage. Une des caractéristiques majeure de ce montage provient du fait que c'est une société coopérative. Les habitants sont donc à la fois sociétaires (fournissent un apport pour constituer le capital de la société) et clients. De plus, c'est le principe de l'égalité des droits qui est appliqué lors de la prise de décisions (une personne = une voix).

La coopérative peut être d'attribution en propriété, en jouissance (assez marginal, souvent en attente d'attribution en propriété) ou de location-accession (présence d'un organisme HLM). Si la société est dissoute après l'attribution ou la vente des lots, chaque foyer propriétaire peut décider de vendre son lot librement. Parmi les projets étudiés, 3 ont déclaré s'être constitués en SCCC, soit 7 % des enquêtés.

Ces deux sociétés ne sont pas faites pour durer et se transforment théoriquement ensuite, après attribution ou vente, en copropriété ou association permettant de fixer certaines règles notamment concernant le départ d'un foyer. Cependant, d'après l'enquête, une majorité des groupes ayant choisi la SCIA et dont le projet est réalisé a gardé ce montage depuis.

La coopérative d'habitants – SAS coopérative

La loi ALUR institutionnalise ce statut dans le cadre de projets d'habitat groupé participatif mais les habitants pouvaient déjà l'utiliser avant, sous une forme légèrement différente, grâce à une loi de 1947 sur la coopération¹⁷. En effet, aucune disposition légale n'interdit ce montage juridique dans le cadre immobilier. Le plus souvent, la structure coopérative est montée sous la forme d'une Société Anonyme Simplifiée (SAS) coopérative comme pour le projet du Village Vertical à Villeurbanne.

Ce montage permet à des habitants de se regrouper sur un pied d'égalité, peu importe l'apport initial, d'acheter et de produire en commun. Il permet aussi l'intégration de personnes morales et d'activités professionnelles.

¹⁷ Loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération

Tout comme pour les SCI, les habitants pourront verser une redevance comprenant une part de loyer et une part de capitalisation. La société sera ainsi propriétaire du bien immobilier. Les ménages seront locataires et seulement propriétaires de parts sociales en proportion de leur apport. Ce montage a été choisi par 4 projets dans le cadre de l'enquête, soit 9,5 % des groupes d'habitants ayant répondu.

Les autres montages possibles

D'autres montages existent et sont parfois assez régulièrement utilisés. Par exemple celui de l'association loi de 1901, même si certains, comme le projet des 4 saisons, évolueront ensuite vers un autre montage. On retrouve aussi marginalement quelques montages issus de combinaisons comme la Société Coopérative Civile Immobilière (SCCI) mis en place dans le projet Avenir Village Eco Construction et la Société Civile de Construction et d'Attribution (SCA) du projet Hérissons.

En outre, la loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 a instituée la SCI APP (Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété). Aucun des groupes identifiés n'a déclaré avoir choisi ce montage juridique mais c'est une possibilité qui leur est offerte. Ce sont des sociétés créées par les organismes HLM qui permettent aux habitants d'être à la fois locataires et accédants, associés dans la SCI APP. Les habitants paient un loyer à l'organisme HLM et peuvent acheter au fur et à mesure des parts acquises sur une durée totale de 25 ans. Ils deviennent donc propriétaires après avoir acquis toutes les parts et après un délai minimum de 10 ans de location mais ils peuvent également rester locataires. Une copropriété est alors créée pour la gestion du bien immobilier et lorsque tous les habitants sont devenus propriétaires, l'opérateur HLM se retire¹⁸.

Les nouveaux montages de la loi ALUR (article 47)

La Loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) intègre dans le Chapitre VI (Créer de nouvelles formes d'accès au logement par l'habitat participatif) de son titre 1^{er} – Favoriser l'accès de tous à un logement digne et

abordable – un article (n°47) relatif à l'habitat participatif¹⁹. Cet article précise qu'un texte préliminaire sera ajouté au début du livre II du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette loi permet la reconnaissance institutionnelle de l'Habitat Participatif et notamment auprès des partenaires potentiels (banques, architectes, notaires, etc.). Ses buts principaux sont de répondre aux difficultés juridiques et financières existantes avec les autres montages possibles (sécurisation des dispositifs financiers par exemple) et de simplifier les démarches parfois très complexes. Elle ne remet pas en cause les montages déjà existants mais vient plutôt enrichir les outils présents grâce au retour des coopératives d'habitants, à l'arrivée des sociétés d'attribution et d'autopromotion et aux compléments apportés aux autres montages (copropriété par exemple). Les groupes d'habitants auront donc plus de choix dans leur montage juridique.

Ce travail sur la reconnaissance auprès des décideurs (parlementaires, etc.) a débuté à partir de 2009. Avec notamment l'arrivée de Cécile Duflot comme Ministre du logement et de l'égalité des territoires, des ateliers participatifs ont été mis en place avec les principaux acteurs du monde de l'habitat participatif. L'élaboration de cette loi a donc été ascendante (volonté des acteurs du monde de l'habitat participatif) et descendante (volonté politique des décideurs et élus). Ces travaux ont abouti à la promulgation de la loi ALUR publiée au Journal officiel le 26 mars 2014.

Trois ou quatre décrets d'application sortiront d'ici le début de l'année 2015 après l'organisation d'une concertation intégrant les parties prenantes de ces projets (associations principalement). Les deux types de sociétés d'habitat participatif créées par la loi ALUR ne pourront pas être appliqués avant la sortie de ces décrets. Une société antérieure à la loi ALUR pourra être transformée en coopérative d'habitants ou en société d'attribution et d'autopromotion par la suite.

¹⁸ TRUELLE S., 2010, Fiche *Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété – SCI APP*, Habicoop

¹⁹ LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

➤ **Les coopératives d'habitants**

Cette coopérative permet de fournir la jouissance d'un logement à tous les associés, d'acquérir du terrain ou des immeubles (à usage d'habitation), de construire, entretenir, gérer et améliorer des bâtiments et lieux de vie et d'offrir des services aux associés ou à des tiers (selon certaines conditions).

Cela fonctionne comme une coopérative classique, les habitants acquièrent une part sociale de l'immeuble. Ils sont donc propriétaires collectivement d'un immeuble mais pas d'un logement privatif en particulier comme dans une copropriété par exemple. Pour les parties privatives, ils sont donc locataires de la coopérative. Ils payent ensuite un loyer à cette coopérative pour leur logement qui leur permet d'acquérir au fur et à mesure des parts sociales ainsi que de bénéficier de leur droit de jouissance (paiement des charges communes et provisions pour gros travaux). Les charges des parties communes sont réparties entre les associés selon un règlement qui est annexé au contrat coopératif signé entre la coopérative et chaque associé coopérateur. Le contrat précise les conditions de jouissance dont dispose chaque associé.

Les décisions relatives à la gestion ou l'entretien des bâtiments sont prises sous forme de vote durant lequel « un coopérateur = une voix ». Lors d'une cession, ce sont les parts sociales qui sont revendues et non le logement. Cette vente se fait à un prix plafonné au montant nominal des parts sociales du vendeur et selon l'indice de référence des loyers. Cela permet d'éviter la spéculation sur les biens immobiliers. De plus, elle requière l'autorisation de l'Assemblée Générale, notamment en ce qui concerne le repreneur si c'est un acheteur privé.

➤ **La Société d'attribution et d'autopromotion**

Cette société permet d'acquérir du terrain ou des immeubles (à usage d'habitation), de construire, entretenir, gérer et améliorer des bâtiments (privés et collectifs) et lieux de vie et offrir des services aux associés ou à des tiers (selon conditions).

La principale différence avec la coopérative d'habitants est qu'avec ce montage, les habitants peuvent acheter leur logement et la jouissance des espaces communs. Ils sont donc propriétaires de leur espace privatif grâce à une attribution en propriété. Dans ce cas, la société demeure après l'achèvement des travaux. L'attribution en jouissance de tous les espaces peut également être mise en place. Dans ce cas, il y a un règlement de copropriété qui précise la destination des différents espaces (privés et communs) et la société est ensuite dissoute et se transforme en copropriété classique pour la gestion. Les charges des parties communes sont payées en fonction des parties privatives dont disposent les habitants (situation, superficie et consistance des lots). Ces charges proportionnelles sont fixées dans le règlement de copropriété.

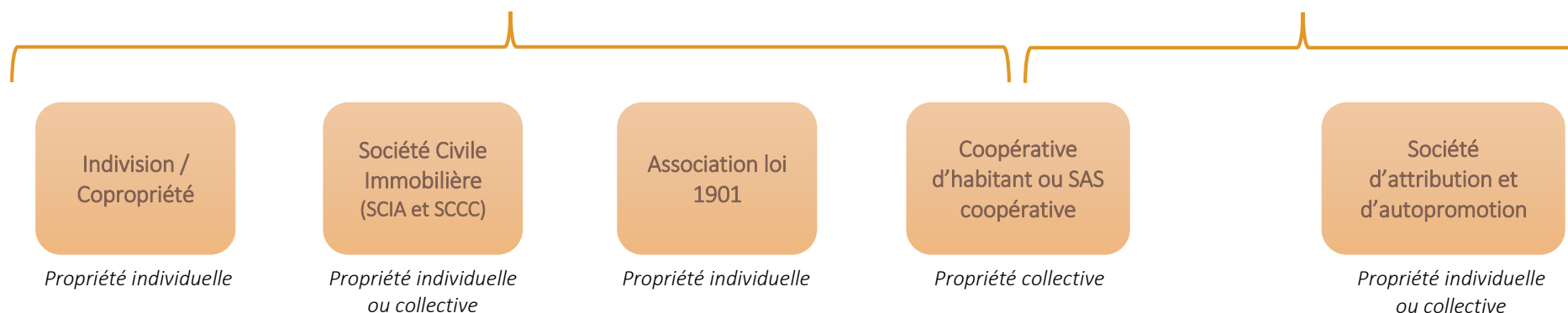
Les décisions relatives à la gestion ou l'entretien des bâtiments doivent être soumises à un vote pour lequel soit chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans les dépenses relatives aux décisions prises ou au nombre de parts sociales, soit chaque associé dispose d'une seule et unique voix. En cas de revente, les nouveaux propriétaires doivent adhérer à ce mode de fonctionnement collectif.

On peut donc dire que la coopérative d'habitants peut être assimilée à de la « quasi location » et la société d'attribution et d'autopromotion à de la « quasi accession ».

Figure 4 – Montages possibles actuellement et après la sortie des décrets de la loi ALUR

Montages utilisés avant la loi ALUR

Montages institués par la loi ALUR



Choix du montage

Pour déterminer quel montage choisir, la première question à se poser est celle de la notion de propriété, du statut d'occupation : « quelle est la finalité du projet en terme immobilier : devenir propriétaire de son logement ou obtenir un droit de jouissance du logement ? ». Il est nécessaire ensuite d'étudier la gouvernance du projet (capacités de prise de décisions, gestion des conflits, etc.) et le montage économique retenu (apports, emprunt collectif, etc.)

Il est également nécessaire d'étudier les subtilités que permet chaque type de montage (type d'usage, fiscalité, responsabilité des associés, etc.). Par exemple, la SCI offre la possibilité d'avoir une certaine souplesse quant à l'attribution des résidences étant donné que les habitants peuvent être propriétaires de parts sociales et non de logements, ce qui permet de pouvoir éventuellement changer de domicile à l'intérieur du projet. Certains montages sont également plus reconnus auprès des partenaires et notamment auprès des banques.

Enfin, ce choix n'est pas cloisonné. En effet, certains groupes ont opté pour plusieurs montages en même temps ou les uns à la suite des autres, en fonction de ce qu'ils décidaient de gérer avec (achat et travaux, maraichage, gestion de la vie collective, etc.). C'est un cas relativement courant en Belgique même si les montages juridiques sont légèrement différents des projets français.

D. Des différences entre les projets en milieu rural et en milieu urbain ?

Les limites entre le milieu rural et le milieu urbain sont de plus en plus floues, d'autant plus depuis qu'un troisième espace a fait son apparition, le périurbain. On parle même maintenant d'urbanisme en milieu rural également.

De nombreuses définitions de ces différents espaces existent. L'INSEE définit son classement par rapport aux seuils de population ; l'OCDE (Organisation de Coopération et de Développement Economique) base quant à elle sa définition sur les critères de densité ; une deuxième définition de l'INSEE prend en compte les relations fonctionnelles avec les espaces urbains (méthode du Zonage en Aires Urbaines et en aires d'Emploi de l'Espace Rural - ZAUER) et une troisième les bassins de vie.

Ces différentes définitions ne donnent pas les mêmes résultats sur le territoire français. Par exemple, entre les densités, le ZAUER et les bassins de vie, c'est le ZAUER qui présente le plus fort taux de communes urbaines (82 %) et ce sont les bassins de vie qui donnent une part plus importante au milieu rural (36 %). Il y a donc de grandes différences entre ces définitions et une pluralité de ruralités existantes. Néanmoins, cela reste des définitions statistiques et on peut se demander si cela reflète correctement la réalité des territoires²⁰.

L'enquête réalisée comprenait une question pour savoir si la commune concernée se trouvait en milieu rural ou urbain (question n°4). Les réponses données ont fourni une troisième réponse, celle du périurbain, sans qu'elle soit citée dans l'énoncé. Ces réponses reflèteraient donc la réalité des territoires ressentie par leurs habitants. Cependant, elles posent la question de savoir si tous ces habitants ont en tête la même définition de ces différents milieux. En effet, il est fort probable qu'il y ait autant de définitions de ces trois milieux que de groupes d'habitants interrogés.

²⁰ MODESTE L., 2013, *Faire du « renouvellement urbain » en milieu rural*, mémoire de fin d'études

²¹ www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=JORFARTI000001661822&cidTexte=LEGITEXT000006053559&categorieLien=id

Comment savoir quelle définition retenir pour pouvoir classer ces projets et ainsi observer s'il y a des différences entre milieu urbain et milieu rural ? Vaut-il mieux privilégier les définitions statistiques ou celles ressenties par les habitants ?

La définition suivante de l'INSEE semble être une bonne alternative pour définir ce qu'est le milieu rural : « Sont considérées comme communes rurales les communes dont la population n'excède pas 2 000 habitants ou les communes dont la population est supérieure à 2 000 habitants et n'excède pas 5 000 habitants, si elles n'appartiennent pas à une unité urbaine ou si elles appartiennent à une unité urbaine dont la population n'excède pas 5 000 habitants. L'unité urbaine de référence est celle définie par l'INSEE. On appelle unité urbaine une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants »²¹. Une commune de moins de 2 000 habitants mais faisant partie d'une unité urbaine de plus de 5 000 habitants ne sera donc pas comptabilisée en tant que commune rurale.

D'après l'INSEE également, le périurbain est « composé des communes sous influence urbaine du fait des déplacements domicile-travail : communes des couronnes périurbaines et communes multipolarisées ». Cette définition peut être critiquée du fait qu'elle ne prend en compte que l'aspect emploi mais c'est un aspect déterminant pour ces communes²².

Le milieu urbain se définirait donc comme toutes les communes ne faisant pas partie des deux milieux précédents.

	Réponses enquête	ZAUER	Reclassement avec définition de l'INSEE
Milieu rural	9	4	6
Périurbain	10	10	11
Milieu urbain	22	28	25

²² Motte-Baumvol B., Ravalet E. et Vincent-Geslin S., 2013, *Vivre le périurbain. Des espaces sous influence urbaine*, EspacesTemps.net, Traverses

Un groupe n'ayant pas répondu à cette question, le total n'est que de 41 communes pour les réponses à l'enquête contre 42 pour les autres (ZAUER et reclassement INSEE). La commune concernée étant celle de Saint-Martin-d'Hères, il ne fait aucun doute qu'elle se classe parmi les communes urbaines, augmentant ainsi le nombre de communes en milieu urbain à 23.

Après reclassement selon les définitions de l'INSEE retenues, on peut retenir que 14,3 % des projets étudiés sont implantés en milieu rural, 26,2 % en milieu périurbain et 59,5 % en milieu urbain.

Quelques différences plus ou moins évidentes entre milieu rural, périurbain et urbain sont observables :

- L'autoconstruction est plus fréquente en milieu rural (67 % des projets ruraux étudiés) et en milieu périurbain (55 %) qu'en milieu urbain (20 %). Cela peut s'expliquer facilement par le fait que les projets en milieu urbain sont plus souvent réalisés en collectif ou en intermédiaire (56 %) complexifiant la réalisation et nécessitant l'intervention de professionnels du bâtiment.
- Le recours à un architecte est donc plus fréquent dans les projets en milieu urbain, mais également en milieu périurbain, qu'en milieu rural. Cette différence s'explique aussi par la différence de taille des projets. Le recours en général à d'autres professionnels (avocat, notaire, bureaux d'études, etc.), ainsi qu'à des associations, est par ailleurs plus ordinaire en milieu urbain et périurbain pour les mêmes raisons.
- Les projets urbains comptent en moyenne plus de foyers avec 8,76 ménages contre 7,1 pour le périurbain et 5 en milieu rural.
- Le milieu rural intègre plus de logements en accession libre et moins de locatifs sociaux ou d'accession aidée que les projets en milieu périurbain ou urbain. On retrouve donc plus souvent des bailleurs dans les projets urbains (36 %) et périurbains (27 %) qu'en milieu rural (16 %).

- Le nombre moyen d'espaces communs est plus important en milieu périurbain (8,9 espaces) et urbain (7,4) qu'en milieu rural (4).

En revanche, il ne semble pas y avoir de lien entre l'implantation communale d'un projet et la composition des foyers (âge et situation familiale).

En milieu urbain, les terrains sont souvent plus grands (pour au minimum 20 logements) ce qui ne correspond plus aux objectifs de nombreux groupes. Il est alors nécessaire de s'associer avec un promoteur par exemple qui va prendre en charge le terrain pour y construire une partie de ces logements en version classique et une partie en habitat groupé participatif avec le groupe. Il est souvent plus facile dans le bourg d'une commune en milieu rural de trouver des terrains plus petits mais à l'inverse certains projets se retrouvent avec des parcelles encore plus grandes (anciennes parcelles agricoles ou friches industrielles).

En milieu rural, les habitants sont les initiateurs des projets dans toutes les enquêtes réalisées et sont souvent les seuls maîtres d'ouvrage (83 %). En milieu urbain, les groupes sont également majoritairement les initiateurs des projets, dans plus de 70 % des projets étudiés, mais ils peuvent aussi répondre à un appel à projet de la ville (15 %). Dans ce cas, soit le groupe est déjà constitué, soit les habitants se joignent à d'autres personnes seules pour former un groupe. En outre, en milieu urbain, le projet peut avoir été lancé conjointement par un bailleur et une association, comme le fait l'association AERA (Actions, Etudes et Recherches sur l'Architecture, l'habitat et la ville) par exemple. Les habitants ont alors la possibilité de rejoindre le projet au fur et à mesure de son élaboration.

Ces différences peuvent donc entraîner des problèmes divers et plus particuliers à tel ou tel milieu.

II. Les freins et blocages dans les projets d'habitat groupé participatif

L'habitat groupé participatif connaît actuellement un essor. De plus en plus de groupes se lancent dans cette démarche, les acteurs sont de plus en plus structurés au niveau national (collectivités, professionnels et associations) et la loi ALUR reconnaît institutionnellement ces projets (même si elle n'est pas encore effective). Pourtant, de nombreux projets n'aboutissent pas et même ceux qui y parviennent sont confrontés à plusieurs problèmes, qui peuvent parfois sérieusement retarder le projet.

« Donner du poids à la maîtrise d'ouvrage collective des habitants vient percuter et déranger de plein fouet la mécanique « bien huilée » de la filière du BTP, voilà le cœur du problème »²³.

Cette partie a pour objectif d'identifier les freins et blocages qui empêchent ces projets d'aboutir : Quels sont-ils ? Qui sont les acteurs responsables de ces obstacles ? Quelles étapes sont les plus difficiles ? Y a-t-il des caractéristiques qui freinent les projets plus que d'autres ?

Nous traiterons cette partie des freins dans les projets d'habitat groupé participatif en distinguant deux étapes : la phase d'élaboration et celle de la vie du projet. L'analyse sera ensuite réalisée par une entrée thématique. Nous verrons donc dans un premier temps, les problèmes inhérents au groupe lui-même, puis ceux liés aux démarches administratives et au foncier ainsi que les difficultés juridiques et financières. Nous aborderons ensuite les problèmes rencontrés une fois le projet élaboré. Enfin, nous essaierons d'identifier s'il y a ou non des freins spécifiques au milieu rural.

²³ CUADD Conseil, 2010, *Chronique d'un projet d'habitat participatif, Projet « Le Grand Portail » - NANTERRE - Ecoquartier Hoche*

A. Les difficultés intrinsèques au groupe

L'enquête réalisée, grâce à la question n°23 du questionnaire, révèle que 21 groupes ont rencontré des difficultés liées au groupe lui-même (15 n'en ayant pas rencontré et 6 pas encore) soit 50 % des enquêtés.

Problèmes rencontrés	Nombre de citations
« Turn-over » des habitants et départs trop faciles et/ou trop nombreux	7
Implication différente entre les membres (volontaire ou non) et/ou manque de motivation chez certains	6
Objectifs de temporalités différents entre les habitants	4
Forte personnalité de certains membres	4
Difficulté pour trouver des membres intéressés par le projet (recherche de mixité générationnelle)	4
Difficulté pour certains membres à faire des compromis, à écouter les autres	2
Durée du projet qui peut faire fuir certains habitants	2
Décalage d'état d'esprit entre les habitants	1
Choix de localisation différents	1

D'après l'enquête réalisée auprès de 41 projets (un groupe n'ayant pas répondu à cette question), les trois classes d'âge les plus représentées dans les projets d'habitat groupé participatif sont les 30-45 ans (4,44 habitants en moyenne par projet), les 60-75 ans (3,2 habitants) et les 0-10 ans (3,12 enfants). Nous retrouvons donc en majorité dans les projets des parents avec des enfants en bas âge et des jeunes retraités. Il semble qu'il soit plus facile de se lancer dans un tel projet une fois la situation familiale relativement stabilisée après la naissance des enfants ou à l'inverse leur départ du foyer familial. Ces changements familiaux sont par ailleurs en général une des sources de leurs motivations, par la recherche d'une maison plus grande (arrivée des enfants) ou plus petite (départ des

enfants). Les moins de 30 ans (1,2 habitants) sont encore instables en général (situation familiale et emploi) et les 45-60 ans (2,7 habitants) sont moins aptes au changement car souvent « bien installés » (adolescents encore à charge, remboursement d'un prêt immobilier, emploi fixe, etc.).

Parmi la répartition des adultes des 41 projets étudiés :

- 24 groupes présentent une mixité générationnelle moyenne (présence de différentes tranches d'âge non équilibrées) à forte (présence équilibrée des tranches d'âge de 30 à 75 ans).
- Les autres projets se composent quasiment uniquement d'une seule et même tranche d'âge d'adultes.

La présence des deux catégories majoritaires couples avec enfants en bas âge et jeunes retraités au sein d'un même groupe peut entraîner certains problèmes soulevés par les habitants comme ceux de l'implication ou encore ceux liés aux temporalités différentes du fait de la multiplicité des situations à l'intérieur du groupe.

1. Les problèmes personnels à chaque ménage

Choix personnels, temporalité et statuts d'occupation

Plusieurs groupes ont parlé de la difficulté de faire coïncider les temporalités de tous les participants au projet. En effet, certains vont rechercher un projet qui puisse se monter rapidement. Par exemple, ils sont locataires et veulent devenir propriétaires (et ne pas perdre encore plusieurs années de location) ou bien ils sont déjà propriétaires et viennent de vendre leur ancien bien (souvent à la suite d'une opportunité sur un marché tendu) ou encore ces habitants ont l'argent disponible immédiatement. A l'inverse, d'autres préfèrent un projet bien monté, quitte à y passer plus de temps. C'est le cas notamment des propriétaires qui peuvent vendre à tout moment ou des locataires qui ne sont pas pressés. Ces différences entraînent souvent des problèmes au sein du groupe, avec des objectifs à deux vitesses, aboutissant régulièrement au départ de certains habitants ou pire, à l'abandon du projet.

Plus intimement, au sein de chaque foyer, le projet doit également être partagé par le couple (s'il y en a un). En effet, les projets d'habitat groupé participatif demandent un investissement personnel lourd et une trop grande différence dans un couple peut être source de conflits durant la conception du projet et aboutir au retrait du foyer ou dans le pire des cas à une rupture ou un divorce quelques années après. De plus, personnellement, un tel projet peut être la source d'une fragilisation psychologique en cas de déménagement et d'insécurité professionnelle.

Freins culturels vis-à-vis de la famille

La famille extérieure au projet peut être un frein important si elle n'est pas rassurée et n'est pas renseignée sur ce type de projet. En effet, elle peut s'inquiéter pour l'engagement financier à fournir ou le fait qu'il n'y ait pas de garantie comme dans un projet classique par exemple. Cette inquiétude peut aboutir au départ du ménage concerné mais peut également être positive dans le cas d'un projet mal monté et jugé « dangereux » pour les personnes s'y engageant.

Méconnaissance

Beaucoup de projets n'aboutissent pas du fait de la méconnaissance par les habitants des enjeux et de l'investissement que cela représente. Les habitants ne se rendent pas forcément compte du temps et de l'implication personnelle que cela nécessite²⁴. De nombreux habitants quittent leur projet car il met plus de temps que prévu à aboutir, du fait de problèmes rencontrés en cours d'élaboration ou d'une mauvaise estimation du temps de réalisation. L'adéquation en termes de temps entre les attentes et la réalité est parfois trop difficile à obtenir et les habitants se retournent alors vers d'autres projets, souvent en maison individuelle ou en appartement classique. Passer du rêve à la réalité est aussi difficile en termes de projet architectural et de coût notamment. Certains se projettent dans un 150 m² à deux alors que le projet ne permet pas de dépasser les 90 m².

²⁴ Diana Leafé Christian, 2006, *Vivre autrement : écovillages, communautés et cohabitats*

2. La viabilité du groupe

Formation du groupe

Existe-t-il une taille minimale de groupe recommandée ? Vaut-il mieux partir seul, à quelque uns ou déjà en groupe formé ? L'enquête réalisée ne permet pas d'apporter de réponse à ces questions du fait du petit nombre de projets abandonnés (3 sur 42) et de leurs caractéristiques relativement différentes. Le seul point commun que l'on peut relever, c'est que ces trois projets font partie de ceux ayant « perdus » le plus de foyers entre leur création et leur abandon avec une division par quatre en moyenne du nombre de foyers présents au départ. C'est-à-dire que les foyers participant dès l'origine du projet (question n°12 de l'enquête) n'étaient quasiment pas présents à son abandon (question n°13), ils avaient donc quitté le projet avant. En revanche, la présence de cette caractéristique dans un projet ne veut pas dire qu'il n'arrivera pas à terme. Il s'agit simplement d'un point ne favorisant pas la réussite des projets.

Selon Habicoop²⁵, un groupe de taille moyenne (entre 15 et 25 adultes) serait préférable car cela permet de disposer de plus de compétences internes variées, d'avoir une meilleure répartition des tâches (moins d'investissement personnel) et, a priori, d'avoir moins d'affectif au sein du groupe (situation moins délicate en cas de départ).

Arrivées/départs de nouveaux habitants, « turn over » important

C'est le problème le plus récurrent dans les projets d'habitat groupé participatif. Le temps souvent long de réalisation des projets, entre 4 ans et 4 ans et demi (d'après l'enquête), fait que certains foyers abandonnent le projet en cours de montage pour différentes raisons. Ces départs nécessitent souvent pour les ménages restants de trouver d'autres habitants pour les remplacer. Se pose alors la question de comment choisir ces nouveaux participants ?

²⁵ www.habicoop.fr/spip.php?article 223

Un des problèmes soulevés par le questionnaire est la difficulté ensuite de trouver de nouveaux habitants intéressés par le projet. En effet, il faut que ces arrivants adhèrent à la démarche déjà lancée, qu'ils aient la même vision collective, le même choix de localisation, qu'ils puissent respecter les « règles » éventuellement déjà fixées, etc.

De plus, certains groupes sont à la recherche d'un certain profil chez ces nouveaux arrivants : objectif de mixité sociale (logements sociaux) et/ou générationnelle ou à l'inverse volonté de « rester » entre une même classe d'âge ; ce qui restreint encore le champ des possibles. Sur le territoire du PNR CMO par exemple, la part de PLAI demandée est assez élevée, souvent autour de 30 % des logements sociaux. Lorsqu'un projet intègre des logements sociaux, une partie doit donc être réalisée en PLAI ce qui peut poser problème. En effet, les PLAI concernent une population spécifique qui n'est pas forcément familiarisée avec les notions d'habitat groupé participatif et de cohabitat. Il peut donc être difficile de trouver les ménages souhaitant intégrer un tel projet.

L'arrivée de nouveaux habitants répondant à ces différents critères peut donc se faire attendre longtemps, voire parfois même jusqu'à après la réalisation du projet. C'est le cas de la société HLM qui porte le projet Ecoquartier « Les Prés », qui a du mal à vendre les derniers logements de l'opération.

Certains projets, comme celui d'Ecoquartier « Les Prés », ont par ailleurs été « trop ouverts », permettant ainsi à des personnes plus ou moins sérieuses et décidées de rentrer dans le groupe mais aussi d'en sortir facilement. Le projet Hérissons, maintenant en phase de construction, a eu un groupe mouvant jusqu'au dernier moment, le 5^{ème} foyer n'étant jamais stable.

Si un départ trop facile est un problème (manque d'engagement des membres), le fait d'inciter des foyers hésitants à rester peut l'être aussi. En effet, si certains foyers ne sont pas fortement sûrs de vouloir s'engager dans un tel projet, il ne faut pas les « forcer » à rester car tôt ou tard, ils

finiront par partir. Le groupe a tout intérêt d'ailleurs à ce que ce départ n'ait pas lieu trop tard afin d'avoir le temps de retrouver un autre ménage.

Cette problématique rencontrée du « groupe fluctuant » amorce parfois d'autres problèmes. En effet, les partenaires (banques notamment) souhaitent avoir des groupes fixes afin de connaître le nombre d'adultes, d'enfants, le niveau de revenu de chaque foyer, etc. Un groupe mouvant peut donc inquiéter encore plus ces acteurs. De plus, cela peut fragiliser le reste du groupe, qui peut se sentir découragé.

L'arrivée de nouveaux habitants peut en outre entraîner des changements dans le projet, au niveau des plans ou de l'implantation sur le terrain par exemple. Ces arrivants peuvent aussi avoir du mal à respecter les décisions prises antérieurement, d'autant plus si elles l'étaient par des habitants démissionnaires. C'est un des problèmes rencontrés par le groupe H'Nord, du fait d'un turn-over important.

Cas particulier des logements sociaux

La présence d'un bailleur dans un projet d'habitat groupé participatif peut être une garantie (garantie de reprise du bâtiment, meilleure communication avec les partenaires, etc.) mais cela peut également poser des problèmes en complexifiant d'avantage le projet. Par exemple, dans un projet d'habitat groupé participatif comprenant des logements sociaux, on ne peut pas fixer de critère spécifique d'âge. C'est-à-dire que les logements loués ne peuvent pas être attribués à une seule et même catégorie d'âge. Les attributions sont faites à partir d'autres critères tel que l'ancienneté de l'inscription ou des critères économiques et sociaux. Il devrait donc y avoir une mixité générationnelle. Cela peut poser problème pour les groupes de personnes âgées qui ne souhaitent pas voir arriver de « jeunes » dans leur projet, et inversement. Cependant, nous allons voir que ce qui passe pour un frein aux yeux de certains groupes, peut s'avérer être une bonne solution au final²⁶.

²⁶ Voir III. F. 2. Faciliter l'arrivée de nouveaux habitants, p. 82

Participation et implication

Les projets d'habitat groupé participatif requièrent une implication et une participation personnelle soutenue. Il peut donc y avoir de grandes différences au sein d'un groupe, avec des personnes présentes à toutes les réunions et d'autres seulement occasionnellement. Ces différences peuvent être volontaires ou non. Par exemple, en moyenne, un jeune ménage avec enfants en bas âge aura plus de difficultés à trouver du temps pour s'investir dans le projet qu'un couple de jeunes retraités. De plus, certains ménages peuvent habiter plus loin ou travailler loin du domicile ce qui entraîne des difficultés pour l'organisation des réunions.

Ces différences d'implication peuvent causer des tensions au sein d'un groupe, d'autant plus si elles sont « volontaires ». Dans tous les cas, cela pose des problèmes pour prendre des décisions au consensus lorsqu'il y a des absents régulièrement. De plus, ces mêmes absents peuvent parfois remettre en cause certains points du projet et poser encore plus de difficultés.

3. La vie en collectivité et les conflits interpersonnels

Communication, compromis et consensus

La participation à un projet d'habitat groupé participatif nécessite de passer de la vision du « je » (moi, ma famille), à la vision du « nous » (notre groupe). Ce passage n'est pas évident en soi, d'autant plus étant donné que beaucoup d'étapes dans notre vie sont basées sur la compétition (à l'école, dans les études, au travail). Il faut donc arriver à repenser collectivement, réapprendre à « faire ensemble », mais doit-on arriver à un compromis ou au consensus général ? La question reste ouverte, ces deux options présentant chacune des avantages et des inconvénients différents. Elles sont adoptées par différents projets de l'enquête et le choix dépend de nombreuses caractéristiques (implication des habitants, volonté collective, etc.).

Certains groupes rencontrent donc des difficultés lorsque les participants ne sont pas capables ou n'arrivent pas à écouter les autres, à faire des compromis, et pensent plutôt à leurs objectifs personnels ou familiaux. Certains problèmes viennent en outre de peurs que les habitants n'ont pas réussi à exprimer durant les temps collectifs.

Le projet Ecoquartier « Les Prés » soulève également une autre difficulté que l'on peut rencontrer dans les projets d'habitat participatif. Dans le but de travailler en groupe et de respecter chacun des participants, une méthode peut consister à additionner les exigences de chaque personne. Or cette méthode présente l'inconvénient qu'il est quasiment impossible de satisfaire et de faire coïncider toutes ces requêtes. Certaines devront être abandonnées, notamment en termes de coûts ou de réalisation technique, ce qui peut déranger les habitants concernés.

Personnalité dominante

Comme dans tout travail en groupe, les projets d'habitat participatif groupé peuvent rencontrer le problème de la présence de personnalités dominantes. Le facteur humain est un problème qui peut être récurrent s'il n'est pas anticipé. Patrick VIVERET nous dit même que « le PFH (Putain de Facteur Humain) est la raison principale pour laquelle les plus belles alternatives ont pu parfaitement se retourner, voire même devenir pires que le système qu'elles combattaient »²⁷. En effet, la présence de certains habitants « dominants » au sein du groupe entraîne généralement tôt ou tard un éclatement du groupe, dans la phase de conception ou de gestion une fois le projet terminé. D'autres habitants sont ainsi « effacés », n'arrivant pas à exprimer leurs besoins, leurs peurs et leurs envies au reste du groupe. Si ce problème n'est pas résolu rapidement, il peut même aller dans certains cas jusqu'à un accaparement du pouvoir de certains habitants au sein du groupe, transformant ainsi un rêve en véritable cauchemar. En revanche, la présence de fortes personnalités au sein du groupe peut aussi s'avérer parfois utile, notamment lors des phases de communication auprès des partenaires.

²⁷ Conférence de Patrick VIVERET, Ecofestival du Chênelet, 30 juin 2009

4. Le rôle des habitants et la place des professionnels

Place des professionnels

Il arrive fréquemment qu'un ou plusieurs architectes soient déjà présents dans le groupe d'habitants. Se pose donc la question de quelle est leur place ? Sont-ils simplement là en tant qu'habitant ou en tant qu'architecte/habitant ? Sont-ils nécessairement maître d'œuvre du projet ? Quel est le rôle face au maître d'œuvre externe s'il y en a un ?

Parmi les 42 projets étudiés, 9 ont précisé qu'ils avaient parmi eux un architecte. La question sur les personnes associées au projet faisait apparaître pour 13 groupes la présence d'un architecte extérieur, en tant que personne associée. Si nous comparons ces deux réponses, seulement 3 groupes comprennent à la fois un architecte/habitant et un architecte associé. Nous ne pouvons donc pas vraiment conclure sur les relations entre ces deux entités au sein du même groupe. De plus, les autres groupes n'ont pas fait état de problème particulier liés aux architectes, qu'ils soient habitants ou personnes associées.

En revanche, un groupe ayant communiqué son questionnaire après la date butoir du 6 août a mentionné une difficulté rencontrée lorsque les rôles de maître d'ouvrage et de maître d'œuvre se confondent. En effet, dans ce projet, un des habitants architecte est devenu le maître d'œuvre du projet. Il était donc à la fois maître d'ouvrage et maître d'œuvre. Un problème s'est posé lorsqu'une fois le permis de construire déposé, il s'est aperçu qu'il avait mal estimé financièrement le projet (surcoûts de 20 % par rapport au plafond des ménages). Cette erreur a entraîné des tensions importantes au sein du groupe et a finalement abouti au départ de l'architecte et à la rupture de son contrat. Le mélange des rôles maître d'ouvrage et maître d'œuvre peut donc être un problème important pour les groupes.

Deux autres groupes ont également mentionné la présence d'un architecte/habitant et d'un architecte partenaire, embauché comme

maître d'œuvre du projet. Le premier a été confronté à la difficulté du choix de l'architecte. En effet, ayant déjà un architecte dans le groupe, les entretiens étaient assez pointilleux et musclés et ils ont fait fuir certains candidats. À l'inverse, l'autre groupe a décidé de retenir le cabinet dont faisait partie l'habitant mais en sélectionnant un autre architecte comme maître d'œuvre, afin de ne pas mélanger les deux rôles. Ce choix a bien fonctionné durant la phase d'étude mais a été source de tension pour l'architecte/habitant durant la phase chantier à cause de retards conséquents.

La présence d'un ou de plusieurs architectes au sein d'un groupe d'habitant peut donc être un point positif dans le sens où ils apportent des connaissances au reste du groupe. Cependant, cela peut aussi être un point négatif si, par exemple, l'architecte prend trop de place par rapport aux autres membres ou si cela entraîne des difficultés par rapport à l'architecte extérieur.

Connaissances des habitants

Le niveau de connaissance des habitants dans le montage ou la réalisation d'un projet peut poser problème. En effet, en autopromotion et particulièrement en habitat groupé participatif, les habitants ont tendance à vouloir se passer de tous les intermédiaires pour pouvoir tout réaliser eux-mêmes dans le but de faire des économies et d'avoir un projet qui leur correspond mieux. Ils doivent donc détenir en interne des compétences diverses et variées telles que des notions de comptabilité, de financement, d'échéancier, de promotion, de communication ou encore des notions juridiques (même si toutes ces compétences ne sont pas nécessaires dans tous les projets). Il est donc préférable que le groupe soit « généraliste » dans ses connaissances internes. Il n'est pas obligatoire d'avoir ces compétences dès le départ mais cela peut considérablement faciliter la démarche du groupe. Un groupe ne disposant d'aucune compétence interne et n'ayant pas recours à des aides extérieures aura donc moins de chance de réussite qu'un autre qui en possède.

B. Les difficultés administratives et techniques

La question n°27 de l'enquête permet de mettre en évidence les problèmes rencontrés par les groupes au niveau administratif et technique. Seulement 30 % des groupes projet déclarent y avoir été confrontés. Cependant, si nous nous intéressons plus particulièrement aux problèmes concernant le foncier (traités dans la question n°24), ce chiffre passe à 52 %. Nous regrouperons donc ici ces deux questions dans une seule et même partie.

Problèmes rencontrés	Nombre de citations
Permis de construire refusé ou difficultés liées à son obtention	5
Difficultés rencontrées avec les artisans ou la maîtrise d'œuvre	4
Lourdeurs des réglementations	3
Impositions (règlement d'urbanisme, etc.)	3
Retards	3
Surcoûts	1
Recours des voisins	1

1. Réussir à trouver un foncier

D'après l'enquête, 20 groupes au total n'ont pas rencontré (ou pas encore) de problème particulier en ce qui concerne le foncier précisément. Donc plus de la moitié des groupes ont rencontré des difficultés à cette étape de leur projet.

Problèmes rencontrés	Nombre de citations
Réticence des élus ou absence de soutien	9
Prix du foncier trop élevé	8
Foncier pas adapté au projet (parcelles trop petites, etc.) et/ou rare dans la zone choisie	4
Concurrence des promoteurs	2
Règlements d'urbanisme posant problème	1
Mise en cohérence des différentes réglementations	1

Localisation

La première difficulté concrète que va rencontrer un groupe s'il ne s'est pas formé autour d'un terrain en particulier est justement le choix de la localisation de son projet. Certains groupes sont d'accord dès le départ sur l'implantation de leur lieu de vie mais ce n'est pas le cas de tous.

De plus, même si les habitants sont d'accord, il n'existe pas toujours de foncier correspondant à leurs désirs et surtout en milieu urbain. De nombreux groupes, dans un souci de confort et d'écologie, recherchent un terrain proche des transports en commun ou de leur emploi. Les habitants définissent les caractéristiques que doit posséder le foncier en fonction de leur projet (taille, desserte, accès, orientation, voisinage, etc.) ce qui complique encore un peu plus la recherche. Ils sont d'ailleurs souvent obligés d'abandonner ou de revoir à la baisse certains critères, les moins importants ou ceux qui ne peuvent être respectés. Par exemple, si un groupe souhaite s'implanter en cœur de bourg pour profiter de l'accès aux commerces et aux services mais recherche également un grand terrain pour pouvoir accueillir un maraicher, un des deux critères devra être mis de côté car le foncier recherché a très peu de chances d'exister. Le projet n'est donc pas toujours adapté aux réalités du marché foncier.

L'appel à projet lancé par le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale (PNR CMO) - auprès des communes intéressées pour accueillir une démarche et des habitants souhaitant se lancer – illustre bien le problème d'adéquation entre les envies des habitants et la volonté des communes d'accueillir un projet.

En effet, trois communes se sont portées volontaires, Wimille, Ferques et Wavrans-sur-l'Aa mais seulement un groupe déjà constitué est intéressé par une des communes (Wimille). De plus, deux foyers déjà propriétaires d'un terrain souhaitant accueillir un projet sont également séduits par la démarche mais les autres habitants sans propriété foncière ne sont pas attirés par ces localisations pour le moment, jugées trop éloignées de communes bien desservies en transport par exemple ou comportant peu de commerces de proximité.

Enfin, certains habitants ne sont pas encore décidés sur leur choix de localisation, se laissant ainsi la possibilité de rejoindre d'autres ménages sur différents territoires.

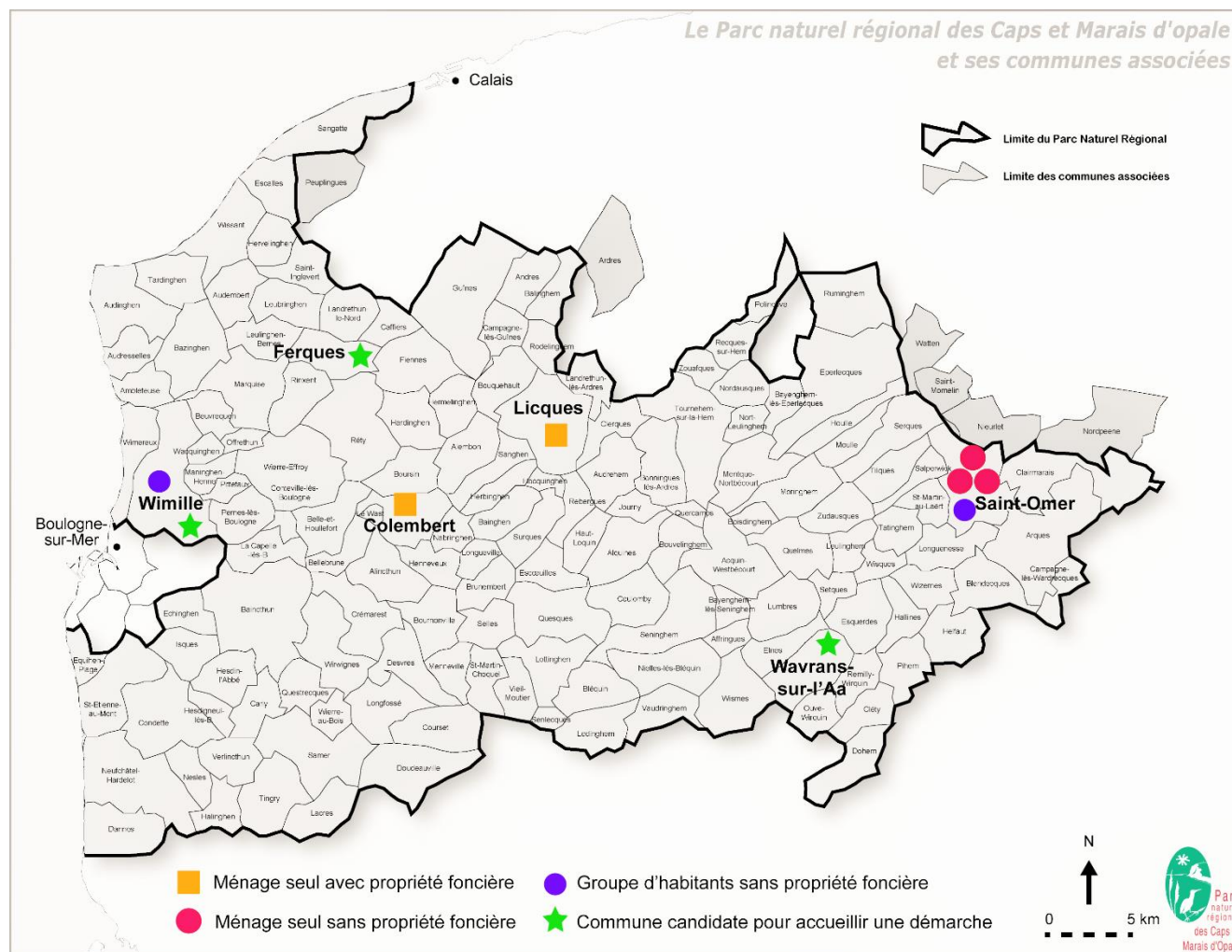


Figure 5 - Localisation des personnes et communes ayant répondu à l'appel à projet du PNR CMO

Concurrence des promoteurs et pression foncière

Comme tout projet immobilier, les groupes d'habitat groupé participatif se heurtent souvent à la réalité du marché foncier. Par exemple, l'offre que font les promoteurs pour un terrain est souvent beaucoup plus intéressante que celle faite par les habitants. Sans volonté particulière du propriétaire (public ou privé), la vente se concrétise donc avec la personne ayant proposé le prix le plus élevé. Ce problème se rencontre surtout en milieu urbain et dans des régions où la pression foncière est plutôt élevée.

L'analyse de la pression foncière des communes citées dans l'enquête ne permet pas d'établir de lien particulier entre le marché foncier et la rencontre de problème lié au foncier hormis celui-là. Ce problème a par ailleurs été rencontré par le groupe Bab'el Ouest, qui n'a réussi à obtenir son terrain qu'après désistement du promoteur qui l'avait devancé, et par le groupe des 4 saisons qui a été obligé de relancer un deuxième projet sur un autre terrain.

En revanche, les groupes rencontrent souvent le problème du prix du foncier. Près de 20 % des groupes enquêtés ont déclaré que le foncier était trop cher pour eux là où ils souhaitaient acheter malgré le fait qu'ils se soient regroupés (surface par habitant généralement moins importante).

Volonté politique et méconnaissance des élus

Plus de 21 % des groupes ont rencontré des difficultés liées à la réticence des élus ou simplement à leur non soutien, ce qui peut ralentir considérablement l'élaboration du projet voire même parfois aboutir à son abandon. Cette démarche est encore très largement méconnue des élus, plus particulièrement en milieu rural. Cependant, d'après l'enquête, contrairement à ce que l'on pourrait penser, c'est en milieu urbain que les groupes rencontrent le plus de difficultés avec les élus (75 % des groupes ayant cité ce problème). Les élus en milieu rural seraient donc sans doute plus faciles à convaincre de l'intérêt d'un tel projet ou à l'inverse ne s'impliqueraient pas et « laisseraient faire ». D'autres critères explicatifs

sont, bien sûr, à prendre en considération. C'est un problème qu'ont rencontré les groupes ToitmoiNous à Villeneuve d'Ascq, Le Fil à Le Bono ou encore Toits & Co à Mornant.

Plusieurs groupes ont également été confrontés à des problèmes liés au changement de municipalité dans leur commune. Lorsqu'il y a une recomposition des conseils municipaux, de nombreux élus sont nouveaux, cette question n'est donc pas forcément prioritaire pour eux. De plus, il peut en outre y avoir un changement d'idées politiques et par exemple, le terrain qui était proposé à la vente peut ne plus l'être.

Enfin, certaines communes sont favorables à ce genre de projet d'habitat innovant, d'autant plus si des locatifs sociaux sont intégrés, et réservent du foncier pour les groupes d'habitants. Cependant, ce foncier ne correspond pas toujours aux besoins du projet (dents creuses pas faciles à aménager, terrains trop petits, etc.). Il y a donc souvent des problèmes d'adéquation entre l'offre et la demande.

2. Réussir à faire construire

Règlement d'urbanisme et obligations

Les règles fixées dans les documents d'urbanisme comme les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), peuvent parfois être très contraignantes pour les projets d'habitat groupé participatif.

Par exemple, les nouveaux PLU mis en place actuellement réduisent considérablement les surfaces à urbaniser dans le but notamment de limiter l'artificialisation des sols et plus particulièrement des terres agricoles et de concentrer l'urbanisation future des communes. Les zones agricoles sont donc en grande majorité non urbanisables pour favoriser leur pérennité. Ces nouveaux objectifs, bien que nécessaires pour un développement plus durable des territoires, posent problème à certains groupes possédant déjà des terrains en zone agricole.

C'est le cas d'un projet sur la commune de Carcès (département du Var) qui a débuté il y a plus de 15 ans, porté par la propriétaire du terrain. L'ancien maire était opposé au projet mais avec l'arrivée d'un nouveau conseil municipal plus favorable, de nouveaux espoirs sont apparus. Malheureusement, ce qui bloque le projet, c'est la zone sur laquelle il est implanté, une zone agricole située à 3 km du bourg du village. Or il n'est pas possible de faire construire des bâtiments à usage d'habitation dans cette zone.

L'objectif était, dans un premier temps, de monter un projet d'habitat groupé participatif pour personnes âgées. Le projet prévoyait de ne pas avoir besoin de raccord aux réseaux concernant l'eau et l'assainissement. L'initiatrice du projet essaie donc depuis 15 ans de trouver une solution car son terrain comprend des bâtiments de ferme et mesure environ 6 hectares, dont 1 ha d'oliviers, 3 ha de bois et 2 ha de vignes qu'il est difficile d'entretenir seule. Les vignes sont par ailleurs laissées à l'abandon depuis qu'elles ont été envahies par des sangliers.

Dans ce cas précis, avec un terrain situé à 3 km du bourg et un premier objectif d'accueillir des personnes âgées, il semble relativement pertinent de ne pas autoriser l'urbanisation malgré les terrains laissés à l'abandon. Cependant, il serait intéressant d'étudier au cas par cas chaque demande plus précisément, en prenant en compte l'éloignement au village, la fertilité des sols, leur entretien, l'état des bâtiments, etc., afin de déterminer si dans certains cas, un projet d'habitat innovant ne serait pas intéressant.

Un autre problème rencontré par certains groupes est celui de l'obligation de respect d'un pourcentage de logements sociaux à réaliser. C'est le cas notamment du projet ToitmoiNous à Villeneuve d'Ascq. Dans cette ville, tous les nouveaux projets d'habitat doivent comprendre « un tiers de logements sociaux (PLUS et PLAI), un tiers de logements dits « intermédiaires » ou « abordables » (locatif et accession à prix maîtrisés)

et un tiers de logements libres (locatif et accession) »²⁸. Cette obligation de construire plus de 30 % de logements sociaux a compliqué considérablement le projet qui prévoit maintenant la réalisation de 21 logements dont 15 logements sociaux (50 % en locatif social et 50 % en accession aidée).

D'autres règles peuvent également être fixées dans un PLU. C'est le cas du nombre et de l'emplacement des stationnements dans une opération. De nombreux PLU fixent encore un nombre minimal de stationnements de 2 places par logement, sans compter les stationnements visiteurs. Cette règle se justifie par la volonté des communes de gérer le stationnement sur leur territoire, surtout en milieu urbain. Cependant, cela peut être un véritable frein au projet d'habitat groupé participatif car si le projet ne respecte pas cette quantité, le permis pourra être refusé. Or la plupart des projets d'habitat innovant souhaite agir en faveur de l'environnement et propose souvent de réduire le nombre de voiture par ménage ou s'organise pour faire de l'autopartage.

Des règles architecturales peuvent aussi empêcher la réalisation de projets immobiliers innovants en terme énergétique. L'article 11 des PLU a pour objectif d'encadrer l'aspect extérieur des constructions. Ces normes sont fixées avant tout pour protéger le patrimoine existant et faciliter l'insertion des nouveaux bâtiments dans leur environnement mais elles ne doivent pas nuire pour autant à la création architecturale et aboutir à une banalisation des constructions. François Wellhoff et Jean-Michel Perignon soulignent que le travail d'enquête qu'ils ont mené dans neuf départements « a d'abord montré le contraste entre la rédaction stéréotypée des documents en milieu rural et le travail approfondi mené dans les grandes agglomérations ou dans les tissus urbains protégés »²⁹. Il semble donc que le milieu urbain soit plus propice à l'intégration de formes architecturales innovantes que le milieu rural.

²⁸ Ex Lille Métropole, 2011, *Programme Local de l'Habitat 2012/2018*

²⁹ WELLHOFF F. et PERIGNON J-M., 2010, *Influence sur la qualité architecturale de la réglementation issue des documents d'urbanisme*, Rapport CGEDD n° 006562-01

Enfin, comme dans tout projet immobilier, les groupes peuvent être confrontés à des superpositions d'obligations contraignantes et parfois contradictoires comme entre le règlement d'un PLU et celui d'un lotissement. C'est le problème qu'ont rencontré les habitants du projet Grain de Folie. En effet, le cahier des charges de leur lotissement autorisait la réunion de plusieurs lots et le cumul des surfaces à construire alors que la note de présentation technique du lotissement parlait d'habitat isolé ou jumelé sur les parcelles. A l'époque, la Direction Départementale de l'Équipement (DDE) a donc eu du mal à faire la synthèse entre ces deux articles et a finalement rendu un avis négatif. L'obtention de leur permis de construire, validé ensuite par la mairie malgré l'avis de la DDE, a ainsi été retardé de deux mois.

Cette superposition d'obligations peut également entraîner des surcoûts ou l'impossibilité de réaliser le projet tel quel si elles n'ont pas toutes été identifiées dans la phase d'élaboration du projet ou si elles sont apparues entre temps. Par exemple, le collectif E-zéro a dû renoncer à la réalisation d'une grande partie des locaux communs à cause d'une réduction de la taille du terrain et de l'apparition de nouvelles contraintes urbaines (à l'époque : réduction de la SHON constructible, du nombre d'étage autorisé, etc.).

Permis de construire

Le permis de construire n'est pas adapté à la co-construction si le groupe d'habitants ne s'est pas constitué en société civile immobilière. En effet, un seul nom doit figurer sur ce permis, donc s'il y a un problème, cela ne repose que sur une seule personne dans les autres montages.

De plus, de nombreux groupes se voient refuser l'obtention de leur permis de construire. Cela peut être réellement motivé (non-respect de certaines règles architecturales, etc.) ou non (simple refus politique de la municipalité par exemple).

Enfin, même si le permis n'est pas refusé, son obtention fait face à des lenteurs administratives dues à la complexité des projets et aux nombreux interlocuteurs concernés.

Difficultés avec la maîtrise d'œuvre et malfaçons

Enfin quelques groupes ont fait part de difficultés rencontrées avec la maîtrise d'œuvre ou les artisans lors de la phase de construction et notamment en lien avec des malfaçons. En effet, les habitants doivent parfois assurer le suivi du chantier et donc être vigilants et exigeants envers le travail des artisans (malfaçons, retards, communication difficile, etc.). Cependant, certains groupes comme les Urban'Hôtes manquent de compétences en matière technique et cela peut être problématique dans les rapports avec la maîtrise d'œuvre ou les artisans. De plus, ayant affaire à des particuliers, les entreprises impliquées ne sont pas toujours irréprochables et ont tendance à ne pas forcément venir régler les problèmes soulevés une fois le projet achevé. Des difficultés dans la communication peuvent aussi avoir lieu avec la maîtrise d'œuvre, allant parfois jusqu'à une rupture du contrat, retardant d'autant plus le projet.

Toutes ces difficultés rencontrées entraînent des retards parfois importants dans la réalisation du projet et peuvent aboutir à son abandon lorsque ces difficultés sont a priori insurmontables, trop énergivores ou chronophages.

C. Les difficultés financières

Parmi les 42 enquêtes réalisées, près de 70 % des groupes (29 sur 42) ont rencontré des problèmes financiers lors de l'élaboration de leur projet.

Problèmes rencontrés	Nombre de citations
Frilosité des banques, réticence	13
Différence de situations dans le groupe	7
Difficulté à maîtriser les coûts du projet/surcoûts	6
Demandes de garanties importantes contraignantes	3
Budget trop petits ou demandes trop élevées	3

1. Des situations différentes au sein du groupe

Une des principales difficultés financières rencontrée par plus de 16 % des groupes est liée à la composition du groupe lui-même. En effet, plus il y a de ménage, de mixité sociale et de mixité générationnelle, plus il y a de chance d'avoir une diversité de situation financière au sein du projet.

Un premier problème rencontré est celui de l'accès à des prêts particuliers qui peuvent être limité dans le temps (PTZ+ notamment). En outre, il y a souvent des problèmes d'adéquation entre la vente du bien antécédent et l'achat du logement en habitat groupé participatif pour les propriétaires. Ces deux mouvements ne correspondent pas toujours et il s'avère très difficile pour les propriétaires de financer leur nouveau logement s'ils n'ont pas encore vendu l'ancien. Il y a donc une difficulté financière liée au temps long du projet, même pour les primo-accédants. Il faut pouvoir porter en parallèle son logement actuel, l'achat du futur terrain et les frais liés à la conception du projet (recrutement d'un AMO, d'un architecte, frais de dossier, de notaire, etc.). Il y a aussi parfois des dates butoirs fixées au sein du projet (pour ne pas pénaliser tout le groupe)

qui poussent certains habitants à partir car ils n'ont pas trouvé les financements à temps.

Certains problèmes sont plus spécifiques à la présence de logements sociaux. En effet, des projets se sont vu imposer un quota obligatoire de logements sociaux, notamment en milieu urbain. Ce quota peut entraîner une difficulté de répartition des ménages déjà présents dans le projet du fait de la fixation de conditions d'attribution (seuils financiers). C'est un des problèmes qu'a rencontré le groupe ToitmoiNous lors de l'élaboration de son projet. Ces seuils peuvent également être bouleversés au cours du projet lorsqu'il y a une modification de la loi de Finance qui est effectuée (changement des seuils financiers pour l'attribution). Cela entraîne donc une nouvelle répartition des habitants dans le projet pour répondre aux quotas de logements sociaux imposés. De plus, concernant l'attribution des logements sociaux, les PLS sont normalement conçus pour financer des logements en zone tendue (loyer plus bas que celui du marché privé mais plus élevé que celui du PLUS). Certaines communes ne sont donc pas destinées à recevoir des logements PLS car leur loyer moyen du marché est relativement faible. Cela peut poser problème à des groupes souhaitant intégrer des logements en PLS ou qui y sont obligés (plafond de ressources plus élevé que pour le PLAI et le PLUS).

Enfin, l'intégration de logements sociaux pose la question de comment arriver à financer les espaces collectifs avec une mixité de statuts d'occupation (propriétaires et locataires) ? En effet, la présence de mixité sociale au sein d'un projet multiplie les systèmes à mettre en place pour le financement des espaces communs. Avec la présence d'un bailleur, cela pose également la question de savoir à qui appartiennent ces espaces ? Le bailleur peut en être le propriétaire et répercuter le coût de gestion sur les loyers mais dans ce cas, comment cela se passe-t-il avec les habitants qui ne sont pas locataires ? A l'inverse, si ce sont les habitants qui sont propriétaires, via une association par exemple, comment font-ils pour gérer la partie des charges des locataires ? Comment s'assurer que les futurs locataires paieront leur partie des charges ?

2. Les réticences des banques

Refus de prêt

Le problème le plus important rencontré par les groupes d'habitat groupé participatif reste la recherche de financement. Plus de 30 % des groupes de l'enquête y ont été confrontés. Cette difficulté se traduit très souvent par le refus ou la réticence des banques à prêter de l'argent dans le cadre d'un projet d'habitat innovant. Ces rejets ne sont pas motivés par un manque de ressources ou par une caractéristique particulière des membres mais bien par le projet en lui-même.

En effet, certaines banques refusent les prêts face à la complexité des dossiers à monter. C'est le cas lorsqu'il y a une mixité sociale (logements sociaux) ou lorsque le montage juridique retenu est méconnu des banquiers. Les banques sont habituées aux montages en société civile immobilière (SCI) familiale mais pas forcément aux autres montages de SCI comme celui de la société civile immobilière d'attribution (SCIA).

Demande de garanties importantes

En cas d'acceptation par la banque, les garanties exigées sont parfois beaucoup plus élevées dans le cas d'un projet d'habitat groupé participatif. Pour un projet immobilier classique, les banques exigent une garantie afin de se prémunir contre un défaut de paiement éventuel étant donné que l'argent qu'elles prêtent ne leur appartient pas directement. Cette garantie peut prendre trois formes principales :

- Le Privilège du Prêteur de Deniers (PPD) : c'est un droit qui permet à la banque d'être indemnisée en priorité en cas de saisie (puis vente) pour non remboursement des créances de l'emprunteur.
- L'hypothèque conventionnelle : permet à la banque d'obtenir la saisie (puis la vente) du bien immobilier qui va être acquis en cas de défaut de paiement de l'emprunteur.

- Le cautionnement : une personne se porte caution de l'emprunteur. Si celui-ci ne peut pas rembourser son prêt, c'est la caution qui devra s'en charger. Cela permet à une banque de s'assurer d'être payée.

Le PPD ne sert que lors de l'achat d'un bâtiment ou d'un terrain. Il ne peut donc pas être contracté pour financer la construction d'un bâtiment. Dans le cadre d'un projet comprenant l'achat du terrain et la construction de bâtiments, le PPD (sur le prix de vente du terrain) pourra être complété par une hypothèque (sur le montant des travaux). En outre, d'autres garanties complémentaires peuvent se rajouter : la subrogation dans le privilège de vendeur d'immeuble (le prêteur peut annuler la vente du bien et en devenir propriétaire), le nantissement (somme placée qui permet à la banque de se payer en cas de défaut de paiement) ou encore des garanties propres à chaque banque³⁰.

Dans le cadre d'un projet d'habitat groupé participatif, si les habitants souhaitent contracter un seul et unique prêt (au nom de la SCI par exemple) les banques se posent la question suivante : que se passe-t-il si un des membres ne paie pas ? Une des garanties qui peut donc notamment être demandée aux projets d'habitat groupé participatif est celle de la caution solidaire. La banque peut alors se retourner indifféremment vers tous les habitants en cas de non-paiement. En cas de formation d'une SCI, la caution des membres sera au prorata de leur apport financier ou de leurs parts sociales, leur responsabilité est illimitée. C'est donc un problème majeur pour les habitants car ils sont responsables de manière illimitée. De plus, même si ce dispositif est plus rassurant pour les banques, elles restent toujours réticentes car la solidarité au sein d'un couple est déjà difficile à maintenir donc cela semble encore plus dur au sein d'un groupe de plusieurs ménages.

³⁰ Entretien avec Jean-Marie FERLIN, banquier au Crédit Mutuel de Saint Omer

Les habitants peuvent également choisir de contracter des prêts personnels dans différentes banques. Si le bien immobilier est commun, plusieurs hypothèques seront contractées avec un rang pour chaque banque (en fonction de l'ancienneté d'inscription de l'hypothèque). Ce rang détermine l'ordre de remboursement en cas de défaillance des emprunteurs. Or les banques exigent souvent une hypothèque de premier rang car les autres n'apportent pas une garantie suffisante.

Traitement inapproprié et lourd

Un projet d'habitat groupé participatif, même s'il y a seulement cinq logements, peut également être traité par les banques comme une opération collective de 100 logements. C'est un des problèmes rencontrés par le projet Grain de Folie. A l'époque, deux des familles avaient obtenu un Prêt Aidé pour l'Accession à la Propriété (aujourd'hui transformé en PTZ) et leur projet a été considéré comme une opération collective. Ils ont alors dû envoyer régulièrement un état d'avancement des différents lots du chantier pour pouvoir débloquer les fonds nécessaires, ce qui peut être relativement pesant comme démarche.

Problème de l'autoconstruction et des garanties/assurances

D'après l'enquête, plus de 33 % des projets sont réalisés en quasi-totale autoconstruction et seulement 12 % sont conçus sans aucune autoconstruction (principalement en milieu urbain). Une autre garantie peut également être exigée par la banque si le projet est réalisé en autoconstruction. En effet, pour l'obtention d'un prêt, la banque exige souvent la souscription d'une assurance dommages ouvrage qui permet de couvrir « les dommages touchant à la solidité du logement relevant de la garantie décennale³¹ ». La loi Spinetta³² qui impose cette souscription au maître d'ouvrage pour tout nouvel ouvrage précise qu'elle n'est pas obligatoire pour les particuliers construisant pour eux-mêmes. Elle semble par ailleurs inutile car cela reviendrait pour un particulier à s'assurer contre lui-même. Le seul avantage est qu'elle permet d'être couvert si un tiers se

blesse à cause de la solidité du logement (lors d'un effondrement par exemple). De plus, les assureurs refusent en général de la délivrer car ils ne peuvent pas évaluer les compétences du particulier et par conséquent ne veulent pas prendre de risques. Il est donc presque impossible de souscrire une assurance dommages ouvrage en autoconstruction mais certaines banques continuent de l'exiger pour débloquer les fonds nécessaires à la construction car en cas de défaut de paiement, elles veulent s'assurer de récupérer un bien vendable (hypothèque). Certains groupes se retrouvent donc bloqués dans un cercle vicieux.

La non-souscription de cette assurance fait qu'il n'y a pas non plus de garantie décennale. Cela peut poser problème en cas de revente dans les 10 ans suivant la construction. Les particuliers concernés sont donc responsables des travaux de remise en état éventuels durant cette période touchant à la solidité de la structure entre autres. Les acheteurs peuvent également en profiter pour négocier un prix plus bas du fait de l'absence de cette garantie.

En cas de revente

Les habitants sont confrontés à des difficultés lors de l'élaboration du projet mais les nouveaux arrivants peuvent également en rencontrer. Par exemple, les banques refusent souvent de prêter de l'argent aux personnes rachetant des parts sociales dans une Société Civile Immobilière (SCI) car elles n'ont pas de garanties « physiques » en cas de défaut de paiement contrairement à un projet immobilier classique. Elles veulent dans la majorité des cas pouvoir récupérer un bien matériel pour pouvoir le revendre.

³¹ vosdroits.service-public.fr/particuliers/F2032.xhtml

³² Loi n°78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction

3. La maîtrise des coûts du projet

Les difficultés liées au coût du projet sont également courantes dans les groupes d'habitat groupé participatif. En général, les habitants doivent faire face à des surcoûts inattendus qui peuvent être liés entre autres à :

- des obligations réglementaires nouvelles (PLU par exemple) ou non observées au départ,
- une mauvaise estimation de la part du groupe ou du maître d'œuvre,
- des imprévus au niveau des travaux.

Ces surcoûts peuvent être parfois relativement importants et aboutir au retrait des ménages qui ne peuvent pas se le permettre financièrement.

D'après Diana Leafe Christian, plus le groupe est important ou a des fonds financiers moins il faut de temps pour que le projet aboutisse et inversement. De plus, plus le temps de la recherche de financement est longue, plus les risques de perdre le foncier sont grands s'il n'est pas encore acquis. Les problèmes financiers sont donc une question importante pour le groupe.

D. Les difficultés juridiques

Plus de 40 % des groupes (soit 17 projets) ayant répondu à l'enquête ont rencontré des problèmes d'ordre juridique.

Problèmes rencontrés	Nombre de citations
Longues recherches et difficultés de compréhension	6
Cadre légal mouvant et inadapté	5
Points négatifs de certains montages	4
Réticence des partenaires	2
Lenteurs	1
Difficultés pour trouver des spécialistes compétents	1
Avis contradictoires	1

1. Une complexité juridique et des difficultés de compréhension

La première difficulté rencontrée par les groupes d'habitants découle de la complexité et de la diversité des montages juridiques adoptables. En effet, plusieurs groupes ont souligné le fait qu'ils avaient passé beaucoup de temps à faire des recherches avant de choisir un montage en particulier. Même après de longues recherches, cette complexité entraîne parfois des difficultés de compréhension pour les habitants qui n'ont pour la plupart aucune connaissance juridique dans ce domaine.

De plus, il n'est pas toujours facile de trouver un notaire ou un juriste qui ait envie de s'engager dans un projet d'habitat groupé participatif, la majorité étant plutôt réticents face à cette complexité juridique. La plupart des personnes référentes ne comprend pas que l'intérêt collectif passe avant les intérêts patrimoniaux individuels et que les habitants ont parfois besoin de s'approprier ces montages juridiques eux-mêmes, d'approfondir leurs connaissances.

En outre, certains groupes ont cité le fait que le cadre légal est mouvant actuellement avec l'arrivée de la loi ALUR. Plusieurs groupes sont d'ailleurs en attente de la sortie des décrets de cette loi.

2. L'inadaptation des montages existants

Temporalité et création de la copropriété

Un des problèmes rencontré par plusieurs groupes est que les statuts de copropriété ne peuvent pas être créés avant le stade de l'Avant-Projet Détaillé (APD) mais il faut que la société soit créée (avoir le numéro d'enregistrement au tribunal du commerce) pour pouvoir contracter un prêt. Les groupes d'habitants doivent donc trouver une solution pour financer les dépenses qu'ils auront avant ce stade (frais de l'architecte, frais de gestion, frais administratifs, etc.), comme celle de contracter un prêt à titre personnel.

De plus, le groupe Grain de Folie a rencontré un autre problème lié à ce processus de création. La copropriété doit être constituée juridiquement au moment de l'achat du terrain. Or comme nous venons de le voir, pour constituer une copropriété, il faut que le stade APD soit réalisé, ce qui n'est pas toujours le cas à ce moment-là. Au contraire d'une copropriété, la SCI présente l'avantage de la constitution immédiate d'une personne morale (sans condition de réalisation d'étape), donc d'une entité juridique porteuse du projet.

Coûts

Le choix d'un montage en SCI peut faciliter les transmissions entre associés par rapport à l'indivision par exemple mais les coûts de ce montage peuvent également être plus élevés. En effet, les biens en SCI auraient une estimation moindre (environ de 10 %) par rapport à une indivision car il est moins facile dans ce système de revendre ses parts ensuite plutôt que de vendre directement un logement. De plus, les frais de gestion et de comptabilité sont plus élevés.

Pas de clause anti-spéculative

Le prix de revente des parts sociales en cas de cession peut être fixé dans les statuts de la société pour éviter la spéculation mais rien n'empêche la modification de ces statuts par la suite. Cela peut donc poser problème lorsque par exemple, certaines collectivités proposent des terrains moins chers que les prix du marché aux groupes, à la condition qu'ils respectent une clause de non-spéculation. Cette clause pourra donc être respectée au départ mais rien n'est garanti dans la durée.

Responsabilité illimitée des associés

Dans une société civile immobilière (SCI), le remboursement des pertes éventuelles de la société est fonction du pourcentage de parts que détient chaque associé. Par exemple, une personne (Antoine) détient 10 % des parts d'une SCI (100 € de parts pour un capital de 1 000 €). Si la SCI doit rembourser une dette de 500 €, Antoine devra donc supporter 10% soit 50 € de la perte. Un problème peut se poser lorsque la dette dépasse le montant du capital de l'entreprise. Par exemple, si la dette de la SCI d'Antoine est maintenant de 5 000 €, il sera donc responsable de 500 € alors que son apport initial n'était que de 100 €. Les associés sont donc responsables de manière illimitée des dettes de la société.

Le même principe s'applique dans le cadre d'une indivision. Dans le cadre d'une association, le président a également une responsabilité civile, financière et pénale en cas de problème.

Pas d'inscription dans le long terme

Dans le cadre d'une copropriété, rien n'est inscrit à long terme. Il n'y a pas de protection de l'esprit collectif car la copropriété ne permet pas de « choisir » les nouveaux arrivants en cas de vente d'un logement par un des associés. L'habitat groupé participatif peut donc se retrouver très vite dans une situation délicate si le nouvel arrivant n'adhère pas aux décisions prises par la copropriété.

Création de personne morale

Certains montages juridiques impliquent la création d'une personne morale. C'est le cas des sociétés civiles (SCI, SCIA, SCCC, etc.). Or si cela peut faciliter certaines démarches, cela peut aussi poser des problèmes. En effet, par exemple, une personne morale ne peut pas se porter acquéreur d'un logement en accession aidée (PSLA). Il faut donc obligatoirement opter pour l'indivision ou la copropriété (entre autres) dans ce cas-là.

E. Les difficultés de gestion des projets déjà réalisés

Sur les 13 groupes ayant réalisé leur projet, 6 ont rencontré quelques difficultés par la suite, soit un peu moins de 45 % des projets. Parmi ces problèmes, plus de 70 % concernent la vie du groupe. Nous retrouvons entre autres la difficulté d'apprendre à vivre ensemble, à communiquer et à se respecter au sein du groupe, la gestion des crises, le fait que les relations entre famille se soient distendues avec le temps et que certaines règles n'aient pas été fixées dès le départ (ce qui entraîne de la gêne pour certains membres). Un groupe a également mentionné le temps long des finitions qui n'était pas prévu au départ.

1. Les assurances habitation et les finitions

Une fois les logements construits, les habitants doivent encore souscrire une assurance habitation (dite aussi assurance multirisques habitation) qui est obligatoire. Cette assurance couvre les locaux et leurs contenus contre différents risques comme les incendies, les vols et les catastrophes naturelles, ainsi que la responsabilité civile des occupants. Pour les copropriétés, l'assurance habitation copropriété n'est en revanche pas obligatoire mais permet d'assurer les parties communes. Les groupes interrogés dans l'enquête n'ont pas rencontré beaucoup de difficultés pour l'obtention de ces assurances hormis les projets intégrant des matériaux peu communs et jugés plus risqués, comme par exemple la paille. Pour ces projets, les prix proposés peuvent donc être plus chers. De plus, certains groupes ont mentionné que toutes les assurances ne fournissaient pas d'assurance habitation pour les parties communes.

D'autres groupes ont également expliqué qu'ils pensaient aspirer à plus de tranquillité une fois le projet construit alors que finalement il leur reste encore beaucoup de points à régler qu'ils n'avaient pas prévu, au niveau des finitions, et qu'ils se sentent encore débordés.

2. La gestion des arrivées et départs de familles

Comme nous l'avons déjà vu dans la phase de conception du projet, un des premiers problèmes que peuvent rencontrer les groupes est celui du départ de certains ménages et donc de l'arrivée de nouveaux habitants. Contrairement à la phase de conception, à ce stade, le projet est déjà « fixé » et parfois depuis longtemps, les nouveaux arrivants doivent donc adhérer au projet tel quel, ils n'ont plus vraiment de marge de manœuvre quant à la définition de leur logement ou à l'organisation de la vie en collectivité (même s'il peut tout de même y avoir des adaptations).

Cela peut s'avérer être un problème lorsque le projet semble trop atypique mais à l'inverse, cela peut aussi séduire certaines personnes qui préfèrent s'épargner toute la phase de conception qui est souvent longue et fatigante même si cela implique une moins grande participation³³. Dans tous les cas, la recherche sera sans doute plus longue que pour un projet immobilier classique étant donné que les habitants intéressés par des projets d'habitat groupé participatif en général et adhérant aux principes fixés dans un projet en particulier sont moins nombreux.

À l'inverse, d'autres groupes rencontrent des difficultés à choisir parmi les ménages intéressés, qui peuvent être plus nombreux qu'il n'y a de place. Cela pose la question de quels critères de sélection retenir ? Comment les choisir ? Ce sont des questions importantes car cela peut créer de grandes déceptions chez les familles non retenues.

Un autre problème qui pourra se poser par la suite est celui de l'adaptabilité des logements, de leur aptitude à pouvoir être transformés. En effet, c'est un problème qui risque de se poser notamment pour les groupes n'ayant pas opté pour une mixité générationnelle et familiale. Étant donné que les habitants conçoivent leur logement selon leurs besoins, un groupe constitué uniquement de jeunes couples avec enfants

choisira des maisons relativement grandes avec plusieurs chambre et à l'inverse des personnes retraitées opteront plutôt pour des logements petits, avec seulement une ou deux chambres. Un problème pourra donc se poser plusieurs années plus tard.

Dans le cas des jeunes ménages, ils se retrouveront avec des maisons « trop grandes » une fois que les enfants seront partis et n'auront pas la possibilité de changer de logement sauf en quittant le projet. À l'inverse, avec un projet de jeunes retraités, en cas de départ, il sera difficile de trouver un ménage autre que des personnes retraités car l'habitat ne sera pas forcément adapté. Or à partir d'un certain âge, certains seniors aiment finalement être entourés de personnes plus jeunes (avec enfants) car cela leur permet de rester plus longtemps chez eux grâce à des échanges de services et au maintien d'une vie dynamique à proximité. C'est le problème rencontré dans certains projets des années 1970 – 1980 qui n'étaient à l'époque constitué que de jeunes ménages avec enfants.

Enfin, un des projets a mentionné un problème lors de la vente d'une maison. Cette vente a été réalisée sans en informer la coopérative qui gère le lieu, la maison a donc été transformée en propriété individuelle classique (sortie de la société coopérative) et les nouveaux arrivants n'ont pas intégré la dimension participative et n'ont pas rejoint la coopérative alors que le terrain reste en copropriété. Ce problème peut donc survenir si les départs et arrivées d'habitants ne font pas l'objet de règles plus précises, comme celle de l'acceptation par les autres membres du projet des nouveaux arrivants.

³³ LEAFE CHRISTIAN D., 2006, *Vivre autrement : écovillages, communautés et cohabitats*

3. La question de l'attribution des logements sociaux

Les projets intégrant des logements sociaux peuvent être confrontés aux problèmes des commissions d'attribution de ces logements. En effet, l'attribution des logements sociaux se fait lors d'une commission à laquelle siègent différents acteurs (représentant de la société HLM, maire de la commune et représentant de l'Etat notamment). Cette assemblée examine tous les dossiers proposés au regard de différents critères de sélection (ressources, nationalité et priorité). Dans le cadre d'un habitat groupé participatif, aucun critère relatif à ce mode d'habiter n'est donc pris en compte a priori.

Le projet Park en Dened (à Lannion) a été confronté à ce problème. C'est un projet qui a été réalisé en 1989, avec 10 logements sociaux. Jusqu'en 2009, l'association cooptait les nouveaux locataires mais la société HLM a fini par dénoncer ce procédé illégal au titre du droit au logement opposable. Le bailleur a donc décidé de transformer la maison commune en logement afin de pouvoir la louer. Ce projet n'a donc plus de parties communes hormis les espaces extérieurs. L'association qui gère le projet est toujours présente mais les habitants ont peur que les nouveaux locataires choisis par le bailleur n'adhèrent pas à leurs principes, ce qui pourrait remettre en cause tout le reste du projet.

En outre, ce choix en commission d'attribution peut également causer d'autres problèmes, si par exemple les charges communes ne sont pas intégrées aux loyers. En effet, dans le projet Park en Dened, l'association a peur que les nouveaux locataires ne participent pas aux frais financiers collectifs. Etant donné que ces charges ne sont pas intégrées aux loyers, il ne semble pas obligatoire de s'en acquitter et cela peut être le choix fait par de futurs habitants. Si un des nouveaux locataires décide de ne pas s'acquitter de ces charges, sa part devra être répartie sur les autres membres et cela peut représenter une augmentation importante pour certains. Cela pose donc le problème de la pérennisation des parties

communes à terme si les nouveaux habitants ne s'en servent pas et ne participent pas à leur gestion.

Les nouveaux locataires, n'ayant pas participé à l'élaboration du projet d'habitat groupé participatif et n'étant pas particulièrement attirés par ce mode de vie s'ils ont été choisis sur simple commission d'attribution, peuvent également ne pas s'habituer à cette façon de vivre. En effet, cela demande une capacité d'adaptation plus importante que pour un projet classique étant donné que la vie est plus collective, que certains espaces sont partagés et qu'un grand respect entre voisins est nécessaire. Ces nouveaux locataires peuvent donc ne pas rester longtemps dans le projet, impliquant alors une nouvelle recherche de locataire.

Enfin, si les espaces collectifs sont séparés des loyers, c'est en général l'association des habitants qui gère ces espaces et qui s'occupe du paiement des charges. Cette situation a entraîné un problème important pour le projet des Babayagas (à Montreuil). En effet, c'est l'association du projet qui a en charge la gestion des espaces collectifs. Suite à des divergences d'opinion entre les membres, la présidente de l'association, qui a choisi de ne pas habiter dans le projet, s'est retrouvée seule au sein de l'association. Or c'est elle qui a les clés d'accès aux espaces communs. Les autres membres du projet se retrouvent donc privés des parties communes actuellement. Cela pose la question de la pérennisation de la dynamique du groupe en l'absence d'espaces communs, de la difficulté de gestion d'un projet intégrant un gestionnaire extérieur et de celle de l'attribution des droits et pouvoirs si une seule personne gère l'ensemble du projet.

4. La gestion de la vie en collectivité

Comme dans toute vie en collectivité, des problèmes peuvent arriver ensuite, au sein du groupe, au fur et à mesure du temps. C'est le cas notamment dans les groupes où certains points n'ont pas été discutés avant car les habitants n'y ont pas forcément pensé ou alors ne les ont pas jugés importants.

La place des enfants

Par exemple, certains groupes ayant des enfants n'ont pas pensé à discuter avant de l'organisation des zones privées et des zones collectives ainsi que des règles qui s'y appliquent. Ces groupes se sont donc assez vite retrouvés dans des conditions où les enfants rentraient chez leurs voisins sans permission lorsqu'ils voyaient la baie vitrée ouverte, ce qui a entraîné des situations dérangeantes pour ces personnes qui ne s'y attendaient pas. Cette même difficulté peut également se rencontrer entre adultes s'ils n'ont pas la même vision de la vie en collectivité.

Ce problème illustre bien celui du respect de l'intimité des habitants et de la barrière qu'il faut placer rapidement entre vie privée et vie collective au sein du projet. Cela est d'autant plus difficile que souvent, il n'y a pas de barrière physique de séparation (sur les terrasses ou dans le jardin notamment).

La question des animaux

Un autre point qui peut sembler futile mais néanmoins important est celui de la question des animaux. Certains groupes ne l'abordent pas durant la conception car ils n'en possèdent pas forcément à ce stade là mais ils peuvent en vouloir par la suite. Étant donné que les espaces extérieurs sont très souvent collectifs, c'est une question à ne pas prendre à légère. L'impact d'un chien peut être très importante sur la vie des autres habitants du groupe (bruit, déjections, surveillance avec les enfants, etc.). Un chat peut également poser problème s'il est en liberté dehors, en rentrant chez les autres voisins dès qu'une porte ou une fenêtre est laissée ouverte.

L'organisation de la vie collective

Un problème plus sérieux peut venir de la non-organisation de la vie collective après la réalisation du projet, par exemple par rapport à des points auxquels les habitants ne pensent pas forcément lors de la conception du projet car ils sont trop éloignés de leurs priorités actuelles. C'est le cas de la fixation des règles applicables quant aux travaux d'entretien et de réfection qui surviendraient après la réalisation. Si ces règles n'ont pas été déterminées avant, cela peut poser des difficultés, notamment si tous les habitants ne sont pas d'accord sur la procédure à suivre, par exemple sur la question de la solidarité (financière ou non) entre les ménages.

Tous ces points, même s'ils sont parfois insignifiants, peuvent être une source de gênes et de tensions au sein du groupe (d'autant plus s'ils se cumulent) et ils peuvent ainsi créer d'autres problèmes plus importants. Cela peut aboutir à terme au départ de certains ménages.

La dynamique de groupe

Enfin, la dynamique qui animait le groupe lors de l'élaboration du projet et dans les premières années de vie ensemble peut également s'étioler avec le temps. Il semblerait qu'il soit nécessaire d'avoir une volonté forte de la part de tous les habitants pour réussir à maintenir l'esprit de départ 15, 20 ou 30 ans après la réalisation du projet. Ce n'est pas fondamentalement un problème en soi si cela ne dérange pas les habitants mais la perte de l'essence du projet peut parfois gêner certains foyers par la suite car ce regroupement ne se différencie plus beaucoup d'un lotissement classique, hormis la bonne entente entre les voisins. C'est le cas des groupes dans lesquels les enfants sont partis progressivement alors qu'ils étaient le lien dominant entre les différentes familles voisines. L'implication des uns et des autres peut également changer avec le temps, certains habitants plaçant de nouvelles priorités avant celle du groupe, les tâches collectives sont alors moins bien réparties, réalisées moins souvent ou déléguées à des prestataires extérieurs. C'est une des situations observées notamment dans le projet du Mange-Pomme.

F. Des freins spécifiques au milieu rural ?

Il semblerait qu'il n'existe pas de différence fondamentale entre les projets en milieu rural et ceux en milieu urbain qui entrainerait un problème particulier. En revanche, certaines légères différences peuvent être notées.

Problèmes de groupe

D'après l'enquête, il semblerait que les projets montés en milieu rural rencontrent autant de problèmes liés au groupe lui-même (50 % des groupes implantés en milieu rural y étant confrontés) qu'en milieu urbain (52 %) ou périurbain (45 %). En revanche, ces problèmes ne sont liés d'après les réponses qu'à la difficulté pour les projets de trouver des habitants intéressés lorsque leur groupe n'est pas complet, contrairement aux autres milieux qui multiplient les difficultés (forte personnalité, départs, temporalités, etc.).

En effet, les ménages qui habitent déjà en milieu rural semblent moins ressentir le besoin de monter un habitat groupé participatif car le prix du foncier est souvent moins important, réduisant de fait l'aspect « impact économique positif » du projet, et « l'esprit village » (connaissance des voisins, échanges) est encore présent dans certaines communes. Les habitants ressentent donc moins le besoin de recréer du lien social qu'en milieu urbain où ils peuvent se sentir plus isolés. Les groupes qui choisissent de s'implanter en milieu rural ont donc proportionnellement plus de difficulté à trouver des ménages intéressés.

Problèmes de foncier

Au niveau du foncier, les projets implantés en milieu rural semblent rencontrer moins de problèmes (33 % des groupes y étant confrontés) que ceux en milieu urbain (52 %) ou périurbain (64 %). De plus, le seul problème rencontré est celui du foncier qui n'est pas toujours adapté au projet. A première vue, nous pourrions penser que les communes urbaines sont plus favorables à ces démarches car elles connaissent souvent mieux le

sujet ou y sont plus réceptives alors qu'en milieu rural, les élus sont plus souvent réticents. Or d'après le questionnaire, aucun projet en milieu rural n'a été confronté à la réticence des élus de la commune alors qu'ils sont 18 % en périurbain et 28 % en milieu urbain.

Au niveau de la mobilité, les habitants en milieu rural recherchent plus souvent des communes d'implantation disposant de transports en commun (gare ou bus de l'intercommunalité) afin de pouvoir se passer en partie de leur voiture ce qui limite considérablement les communes potentiellement intéressantes pour eux. En milieu urbain, cette question est beaucoup moins importante étant donné que les réseaux de transport sont plus développés.

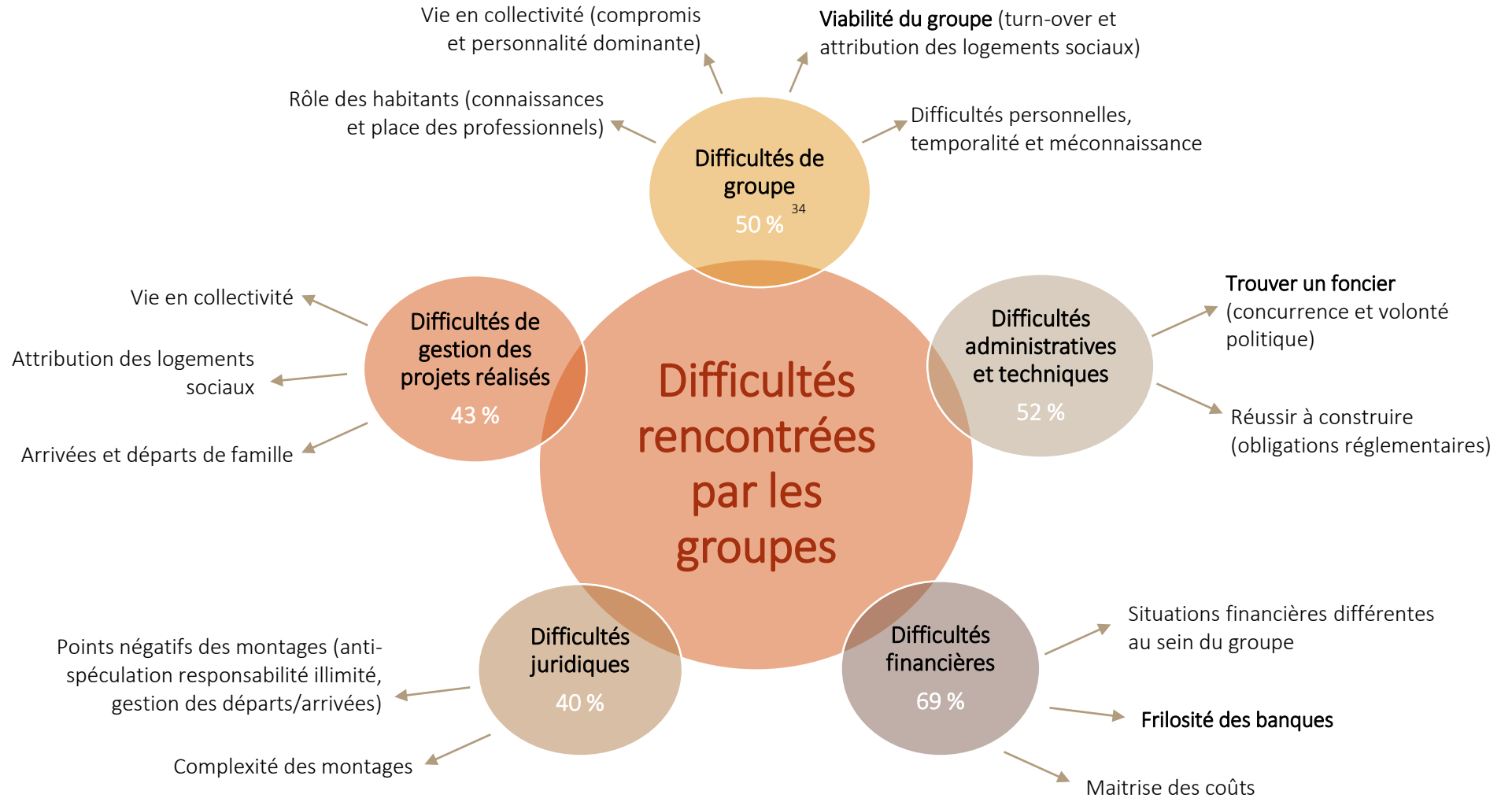
Problèmes juridiques

Concernant les problèmes juridiques, 50 % des groupes en milieu rural y ont été confrontés contre seulement 32 % des projets en milieu urbain. Cette différence peut s'expliquer par le fait que les habitants des projets en milieu rural font en moyenne moins souvent appel à des spécialistes pour les accompagner. S'ils ne disposent pas des compétences nécessaires, ils sont donc plus souvent confrontés à des problèmes et notamment au niveau juridique. La difficulté principale rencontrée par les projets en milieu rural concerne par ailleurs le cadre juridique mouvant qui, pour des non spécialistes, peut être un véritable handicap.

Problèmes administratifs et techniques

Les projets en milieu rural rencontrent peu de problèmes administratifs ou techniques. En effet, seul un groupe sur six y a été confronté soit 17 % des projets en milieu rural contre 45 % en périurbain et 28 % en milieu urbain.

Figure 6 – Synthèse des problèmes rencontrés



³⁴ 50 % des groupes interrogés dans l'enquête y ont été confrontés

III. Les solutions existantes et propositions d'amélioration

Beaucoup de problèmes rencontrés par les projets d'habitat groupé participatif sont en fait communs aux projets immobiliers en général mais la différence est qu'ici, ils doivent être gérés par les habitants eux-mêmes, or ils ne sont pas toujours bien armés pour. Pour autant, de nombreux projets arrivent à surmonter ces difficultés et à voir le jour. Nous pouvons donc en déduire qu'il y a différentes solutions qui peuvent être mises en place.

Dans cette partie, l'objectif poursuivi est d'essayer de répondre aux questions suivantes : Quelles sont les solutions ou pistes de réflexion possibles pour chaque problème évoqué ? Ont-elles déjà été mises en place ? Si oui, quel a été le résultat ? La loi ALUR va-t-elle faciliter la mise en place de ces projets ?

Nous verrons dans un premier temps qu'il existe des solutions transversales, qui répondent à différents problèmes en même temps. Puis nous étudierons les unes après les autres les pistes de réflexion pour répondre aux difficultés présentes au sein des groupes et à celles concernant le financement, les montages juridiques, le foncier et la vie collective du projet réalisé.

A. Les solutions transversales

Les appels à projet, les accompagnements et la délégation de maîtrise d'ouvrage sont des solutions transversales car elles permettent de répondre à plusieurs problèmes identifiés en même temps.

1. Les appels à projet de collectivités

De plus en plus de collectivités se lancent depuis quelques années dans la mise en place d'appels à projet auprès de la population. C'est le cas de plusieurs grandes villes comme Lille, Strasbourg, Brest, Paris ou encore Montpellier. Certaines en sont même déjà à leur deuxième appel à projet, preuve que le résultat est positif. Durant ces appels à projet, en général, les communes réalisent une sélection parmi les habitants qui ont répondu, constitués en groupe, et les accompagnent ensuite dans le montage et l'élaboration du projet ou financent un accompagnement privé. Les collectivités proposent également souvent des terrains qui leur appartiennent et qui peuvent être cédés aux différents groupes. Dans ce cas, un groupe est sélectionné par terrain en fonction du vœu qu'il a émis. D'autres organismes publics, en plus d'un accompagnement, allouent quant à eux un budget à chaque groupe pour les aider à financer l'acquisition du foncier ou les études préalables (département des Côtes-d'Armor). Ces collaborations représentent entre 60 et 75 opérations, soit 500 à 600 logements en France d'après Pierre Zimmermann, coordinateur du réseau national des collectivités pour l'habitat groupé participatif.

Répondre à un appel à projet pour un groupe permet normalement de rencontrer moins de difficultés liées au foncier étant donné que la commune est d'accord pour vendre ces terrains et que le prix peut être négocié. Les difficultés liées à la volonté politique (réticence des élus), au prix et à la disponibilité du foncier sont donc évitées. Ce mode de fonctionnement permet aussi de raccourcir le temps de réalisation des projets. En effet, sur les quatre groupes ayant mentionné qu'ils avaient

répondu à un appel à projet de leur ville dans l'enquête, trois sont issus de l'appel à projet lancé en 2012 par la ville de Strasbourg. La sélection des candidats a eu lieu en novembre mais les groupes se sont constitués avant. Parmi ces trois groupes, un commence la construction et deux viennent de déposer leur permis de construire. Pour le groupe en construction, et même pour les deux autres groupes, on peut estimer que ces projets mettront environ 3 ans à aboutir alors qu'en moyenne les projets mettent plus de 4 ans, d'autant plus en milieu urbain. Enfin, cela permet à chaque groupe d'avoir un interlocuteur unique au niveau de la collectivité pour toutes leurs démarches et la ville peut également orienter les groupes et leur donner des conseils dans les étapes à ne pas manquer (assurance dommage ouvrage, bureau de contrôle, etc.).

Cependant, cela ne signifie pas que les groupes répondant à un appel à projet ne rencontrent aucune difficulté. En effet, les groupes rencontrent toujours des difficultés au niveau financier par exemple. Les banques ne semblent donc pas plus rassurées par la présence d'une collectivité au côté des groupes. De plus, certains projets rencontrent tout de même des problèmes quant aux règlements d'urbanisme. C'est le cas du projet Urban'Hôtes qui a vu les règles du plan d'occupation des sols en vigueur applicables à son terrain être modifiées suite à l'abandon d'un projet de cheminement public en bordure du terrain. La ville de Strasbourg leur a également soumis une grille environnementale à respecter avec des critères assez contraignants. En outre, le collectif E-Zéro a fait face à des lenteurs administratives pour l'obtention du permis de construire dues à la complexité et aux multiples interlocuteurs du projet. Il a également été confronté à des nouvelles contraintes urbaines apparues après la sélection du groupe (réduction de la surface constructible, nombre d'étages réduit et modification du cahier des prescriptions urbaines et architecturales). Ces contraintes ont entraîné la non-réalisation des locaux communs qui étaient prévus dans le projet. Enfin, ces partenariats peuvent également être source d'obligations supplémentaires pour le groupe car certaines communes fixent des règles à respecter comme par exemple l'imposition d'un architecte particulier pour la réalisation du projet.

Malgré ces difficultés toujours présentes, un partenariat dès le début du projet avec la commune concernée semble bénéfique car il épargne certains problèmes aux habitants. En revanche, il faut faire attention à ne pas perdre le leadership des habitants, ils doivent rester maîtres de ce qu'ils font, de leur projet. Il est donc nécessaire de trouver un juste milieu intéressant pour les deux parties.

En milieu urbain, l'exemple de la ville de Lille

Les appels à projet de la ville de Lille ont été mis en place dans le cadre de l'ambition « un logement pour tous » du deuxième mandat électoral de Martine Aubry (2008 - 2014), reconduite en 2014 pour un troisième mandat dans lequel l'habitat groupé participatif est encore présent (nouveaux terrains mis à disposition). L'objectif recherché est de favoriser un « habitat innovant facilitant le vivre ensemble, l'échange et la solidarité »³⁵, et d'arriver à une mixité et à une diversité dans les programmes.

Cette démarche démocratique d'appel à projet a été lancée par la Ville de Lille, Lille Métropole Communauté urbaine (LMCU), la SPL Euralille (Société Publique Locale) et l'aménageur de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Porte de Valenciennes. Elle consiste à sélectionner 6 candidats (groupes d'habitants) dans le but de leur vendre chacun un terrain afin de concrétiser leur projet respectif et de les accompagner dans l'élaboration de leur habitat groupé participatif. L'appel à projet s'adresse aux groupes déjà constitués mais également aux ménages seuls qui cherchent à s'associer à d'autres. 6 candidats suppléants sont retenus également en cas de désistement d'un des groupes lauréats. Les projets sélectionnés peuvent être réalisés en construction neuve ou en réhabilitation, en fonction des terrains proposés. Pour le 2^{ème} appel à projet, 4 terrains sont libres de construction (construction neuve) et 2 terrains sont déjà bâtis (réhabilitation). La possibilité d'intégrer une mixité fonctionnelle est également laissée au choix des candidats.

³⁵ Programme de Martine Aubry pour les élections municipales de Lille, 2013, *Pour Lille, pour vous*

Certains critères doivent tout de même être respectés :

- Intégrer une dimension collective, solidaire et conviviale
- S'inscrire dans une perspective de développement durable (logements respectant la réglementation thermique 2012 au minimum)
- Comporter plus de logements que d'activités professionnelles
- Respecter la capacité estimée des terrains, tout du moins le seuil minimum (de 6 à 15 logements en fonction des terrains pour le 2^{ème} appel à projet).

4 – 2^{ème} appel à projet de la ville de Lille (2013)



Deux appels à projet ont été lancés par la ville de Lille :

- En 2011 : 1^{er} appel avec proposition de 5 terrains. 7 candidatures de groupes ont été déposées et 3 ont été retenues
 - 2 groupes avec des projets mixtes (locatifs sociaux) qui vont déposer leur permis de construire. Il s'agit des associations des « Voisins du quai » et des « Voisins et cetera ».
 - 1 projet en autopromotion avait été sélectionné mais il a été abandonné depuis.
 - 2 terrains restants avec pour l'instant positionnement de différents opérateurs afin de monter un cadre global et de fédérer par la suite un groupe.
- En 2013 : 2^{ème} appel avec également 5 terrains de proposés. Pour le moment, deux groupes ont répondu mais ils postulent pour le même terrain.

Déroulement du deuxième appel à projet de la ville de Lille ³⁶:

- **Diagnostic du territoire** : identifier les terrains qui pourraient convenir aux groupes en veillant à avoir des caractéristiques différentes (superficie, construction neuve/réhabilitation, localisation sur le territoire, etc.).
- **Rédaction du cahier des charges** de l'appel à projet suivi de sa diffusion et de l'organisation de réunions publiques d'informations (sur l'habitat groupé participatif en général et sur l'appel à projet).
- **Phase 1 - Appel à candidature ouvert** (10 mois) : organisation de visites de site et dépôt des dossiers de précandidature. Les habitants peuvent déjà s'être regroupés ou candidater seuls. Le dossier déposé comprend le choix du terrain, la motivation, la constitution du groupe et l'idée du montage juridique et financier.
- **Phase 2 – Mise en relation** (4 ou 5 mois) : cette phase a pour but de faciliter la constitution de groupe en mettant en relation les habitants seuls entre eux ou avec des groupes déjà constitués. Cela se fait par la diffusion des informations des dossiers de

précandidature et des coordonnées de chacun. Il y a également une mise en relation avec des professionnels pour les groupes qui le souhaitent.

- **Phase 2 b – Ateliers** : la ville de Lille organise également durant cette période des ateliers ouverts à tous les groupes et habitants seuls sur différents sujets (vie du groupe, montage juridique et financier, communication, etc.). A l'issue de cette phase, les candidatures définitives groupées sont déposées.
- **Sélection des groupes** (6 lauréats et 6 suppléants) selon les critères suivants : motivation, innovation, mixité sociale, qualité du projet, références des partenaires et chances de réussite.
- **Accompagnement des groupes** tous les mois, vente des terrains et début de la construction (environ 30 mois) : précision du projet en terme architectural. En cas de non validation d'un projet, c'est l'équipe suppléante qui prend le relais³⁷.

Actuellement, les auditions pour les candidatures de ce deuxième appel à projet viennent d'avoir lieu pour un site (2 groupes). Un autre est retardé, en attente de candidatures définitives. La livraison des projets est prévue pour la fin de l'année 2016, soit 3 ans et 4 mois après le lancement.

Durant ces appels à projet, la ville de Lille a rencontré certaines difficultés liées notamment aux terrains choisis³⁶. En effet, dans ces deux appels à projet, plusieurs demandes ont été déposées sur le même terrain tandis que d'autres lieux n'ont eu aucun succès. Il semblerait que ce soit les terrains en dent creuse qui remportent le plus de succès par rapport à ceux situés en ZAC. Cela peut s'expliquer par le fait que la vie de quartier est importante pour les groupes et qu'elle est palpable en dent creuse alors qu'en ZAC elle reste à inventer. De plus, la ville de Lille a également intégré ce critère de l'insertion dans la vie de quartier pour le choix des groupes.

³⁶ Entretien avec Sylvie Leleu, chargée de mission habitat social à la Ville de Lille

³⁷ Cahier des charges du deuxième appel à projet d'habitat participatif à Lille, 2013

Elle a également été confrontée au départ de ménages. En effet, au début de la démarche, les personnes intéressées sont nombreuses mais au fur et à mesure de la démarche, plusieurs abandonnent le projet. C'est une situation normale qui n'est pas forcément problématique car cela permet d'avoir une sélection naturelle parmi les personnes intéressées.

En termes de moyens, pour la réalisation de ces appels à projet, l'accent est surtout mis sur les moyens humains (personne en charge du dossier). Les réunions publiques et les visites ne coûtent quasiment rien à la collectivité. Seuls les ateliers sont légèrement rémunérés parfois ou au minimum, il y a un remboursement des frais (déplacements). L'enveloppe financière pour les ateliers est donc relativement faible (2 000 € environ). De plus, l'acquisition des terrains n'est pas forcément aidée sauf en cas de portage foncier par la commune mais le coût du terrain est toujours le même.

La Ville de Lille réfléchit actuellement à une réorientation de sa démarche. En effet, elle envisage l'organisation d'ateliers réguliers déconnectés des appels à projet. Cela permettrait une diffusion plus facile et une sensibilisation des habitants à plus long terme. Ces ateliers pourraient être ouverts à des groupes n'ayant pas répondu à l'appel d'offre et à des projets localisés sur d'autres communes aux alentours. Ce changement fait suite à la constatation que certains groupes ayant répondu ne sont pas forcément intéressés par les terrains proposés. Un troisième appel à projet sera peut-être lancé en 2015 mais le calendrier ne sera pas le même que pour les deux précédents³⁸.

Cette démarche semble donc reproductible si la collectivité concernée peut mettre en place un portage interne fort (salaire et compétences de la personne choisie). La nouvelle orientation que pourrait prendre la démarche de la Ville de Lille semble par ailleurs plus adaptée car elle permettra un partage d'expériences plus important et plus enrichissant pour les groupes et les autres collectivités participantes.

³⁸Entretien avec Sylvie Leleu, chargée de mission habitat social à la Ville de Lille

En milieu rural, l'exemple du PNR des Caps et Marais d'Opale

Quelques petites villes en milieu péri-urbain soutiennent à leur niveau des projets d'habitat groupé participatif en réservant un terrain pour un groupe par exemple mais sans lancer d'appel à projet. C'est le cas des groupes les Millepertuis à Prades-le-Lez et les Voisins Volontaires à Saint-Nolff.

En milieu rural (14,3 % des projets d'après l'enquête), peu de communes soutiennent a priori, dès le lancement du projet, le groupe d'habitants. En revanche, ce n'est pas pour autant que ces groupes rencontrent plus de difficultés au niveau du foncier, c'est même plutôt la situation inverse. Les groupes en milieu rural n'ont jamais cité le problème de la réticence des élus dans l'enquête réalisée et ont seulement mentionné le problème du foncier non-adapté à leur projet. Il semble donc que même si les projets ruraux sont moins accompagnés par les communes, ils rencontrent proportionnellement moins de problèmes au niveau du foncier. Pour autant, seuls 6 projets en milieu rural ont répondu à l'enquête, il est donc fort probable que d'autres groupes aient rencontré des problèmes au niveau du foncier et notamment face aux élus. Pour essayer d'aider les habitants de son territoire et pour répondre aux enjeux de sa Charte en termes d'habitat, le Parc Naturel des Caps et Marais d'Opale (PNR CMO) s'est donc lancé lui-aussi dans un appel à projet, démarche innovante en territoire rural.

L'appel à projet du PNR CMO ne se déroule pas comme celui d'une commune étant donné que les structures ne sont pas les mêmes. Le Parc ne dispose pas de foncier et les moyens alloués (financiers et humains) sont différents. En revanche, il a également lancé un appel à candidature auprès des communes de son territoire qui pourraient être intéressées par la démarche (3 réponses : Wimille, Ferques et Wavrans-sur-l'Aa).



5 – Affiche de l'appel à projet lancé par le PNR CMO

L'appel à projet du Parc a pour objectif premier l'accompagnement des projets et la mise en relation des habitants et des communes. Le Parc prend donc le rôle d'un accompagnateur de projet et se place en tant qu'intermédiaire entre d'une part, les habitants eux-mêmes (ceux ne faisant pas partie d'un groupe, ceux disposant déjà d'un terrain, etc.) et, d'autre part, entre les habitants et les lieux d'implantation possibles sur son territoire.

Un groupe, celui de Wimille, a déposé une candidature groupée sous forme d'association. Les habitants se connaissaient donc déjà avant de participer à cet appel à projet. Le groupe de Saint-Omer s'est constitué au tout début des premières réunions, certaines personnes en faisant partie se connaissant déjà. Les autres habitants s'étant inscrits seuls semblent pour le moment - un an après le lancement de l'appel mais seulement trois mois après le début de l'accompagnement professionnel - ne pas s'être regroupés à plusieurs. Cela peut s'expliquer par le fait que leur vision ou leur aspiration de localisation ne correspondent pas ou bien par le fait que leur choix n'est pas arrêté et qu'ils ne se connaissent pas encore assez. Au niveau des collectivités ou des propriétaires de terrain, comme nous l'avons vu dans la partie précédente³⁹, seule une commune coïncide actuellement au souhait d'implantation des habitants ayant répondu à l'appel à projet (la commune de Wimille).

Outre sa capacité de mise en relation, le Parc a proposé également de financer un accompagnement extérieur réalisé par un prestataire qui a été sélectionné après avoir demandé l'avis des habitants participants à la démarche (représentés par 3 personnes lors de la commission d'appel d'offre). L'accompagnateur retenu est la coopérative Extracité, expert en développement durable et en économie sociale et solidaire. Les deux personnes en charge du dossier sont particulièrement spécialisées dans les notions d'aménagement du territoire, de démocratie participative, de stratégie associative et d'ingénierie de projet.

³⁹ Voir figure 5 - Localisation des personnes et communes ayant répondu à l'appel à projet du PNR CMO, p. 41

De par la nature de sa démarche, le Parc rencontre la difficulté d'arriver à concilier des temporalités différentes tout en réussissant à faire avancer chaque projet à son rythme. En effet, comme nous l'avons vu, un groupe était déjà constitué avant l'appel à projet et donc avait déjà réfléchi à de plusieurs points concernant son projet. A l'inverse, certains habitants « découvrent » presque cette démarche, ils ne disposent donc pas du tout du même niveau de connaissances et des mêmes attentes quant à l'accompagnement du Parc. Arriver à satisfaire ces différents besoins est un réel défi pour le Parc et le prestataire. Ce problème est donc propre à la démarche du PNR CMO, qui souhaite accompagner plusieurs groupes de front, et non aux projets d'habitat groupé participatif en général.

En revanche, une autre difficulté qui peut se poser dans un projet et que rencontre le Parc est celui d'arriver à regrouper un maximum d'habitants à chaque réunion. L'organisation des réunions, malgré la mise en place de sondage pour déterminer les dates, fait face au problème de la multiplicité des agendas personnels et professionnels des habitants mais également des techniciens du Parc et du prestataire. De plus, le territoire du Parc couvre 156 communes, certains habitants doivent donc effectuer un trajet de plus de 40 minutes parfois pour venir aux réunions ce qui peut être une contrainte forte.

L'intérêt de la démarche du Parc est qu'il n'y a pas de concurrence entre les groupes. La volonté du Parc est plutôt que les groupes échangent, partagent leurs expériences et se questionnent les uns les autres sur leur projet respectif. Même si la démarche est récente et qu'il est donc impossible actuellement d'en observer les résultats concrets, nous pouvons penser raisonnablement que cet accompagnement apportera tout de même une aide aux groupes :

- Au niveau de l'acculturation aux projets d'habitat groupé participatif grâce à l'organisation de plusieurs visites et conférences sur cette thématique (visites à Gant, à Villeneuve d'Ascq, etc.) et au partage d'un maximum d'informations sur ce sujet avec les habitants (envoi d'articles de presse notamment).

- Au niveau de la communication auprès des communes qui connaissent bien le Parc et ses employés. Elles seront donc sans doute plus ouvertes à un débat sur le foncier en présence du Parc. Cela permettra ainsi aux groupes d'habitants d'avoir un meilleur soutien de la part des communes du territoire.
- Au niveau du financement étant donné que l'accompagnement du Parc a permis à des habitants qui n'en avaient pas forcément les moyens de pouvoir bénéficier d'une aide extérieure. Sachant qu'une AMO couterait en moyenne entre 1 à 4 % du montant des travaux (environ 23 000 € pour le Parc).
- Au niveau des compétences nécessaires, tout d'abord grâce au Parc qui dispose de connaissances dans certains domaines nécessaires à l'élaboration d'un projet d'habitat groupé participatif (urbanisme, habitat, ingénierie de projet, etc.) et également grâce à Extracité qui est spécialisé dans l'accompagnement de projet. Le recours à un accompagnateur n'est pas obligatoire pour les groupes mais il est de plus en plus courant car il permet de faciliter le dialogue entre les différents acteurs partenaires.



6 – Visite d'un projet à Gant organisée par le Parc

Cette démarche semble donc reproductible dans son fonctionnement mais cela nécessite un investissement budgétaire conséquent (23 000 € et les heures d'un salarié). Un système s'inspirant de la démarche de Lille concernant les ateliers (faire appel à des associations et intervenants bénévoles) serait a priori plus simple à mettre en place.

La réponse à un appel à projet peut donc être une solution (surtout en terme de problème de foncier) mais les groupes qui souhaitent s'engager dans un appel lancé par une ville, ou toute autre collectivité, doivent faire attention aux contreparties qui leur seront demandées (imposition de l'architecte, du nombre de logements sociaux, règles d'urbanisme plus contraignantes, etc.). Ils doivent également garder en tête qu'il peut y avoir une concurrence assez rude entre les différents groupes et que, parfois, tous les projets ne sont pas sélectionnés. En revanche, même si le projet n'est pas sélectionné, la réponse à un appel d'offre est un bon exercice de définition et de synthèse de leur démarche.

2. Les accompagnateurs professionnels et AMO

« Des nouveaux acteurs qui revendiquent leur capacité à accompagner les groupes d'habitants apparaissent actuellement⁴⁰ ». Les assistants à maîtrise d'ouvrage (AMO) ou accompagnateurs étaient déjà parfois présents dans les projets des années 1970 mais ils tendent maintenant à se professionnaliser. Leur rôle est d'accompagner les groupes pour qu'ils puissent réussir à faire aboutir leur projet, notamment en étant le médiateur entre les habitants et l'ensemble des acteurs qui gravitent autour du projet (architecte, notaire, banques, commune, etc.).

Les accompagnateurs sont très hétérogènes, ils ne disposent pas tous des mêmes qualités, certains sont architectes/urbanistes, d'autres sont experts en communication (au sein du groupe et/ou avec les autres acteurs du projet), en démocratie participative ou simplement militant. Ils ne sont pas tous présents aux mêmes phases de d'élaboration du projet, certains ne seront là que pour la définition du projet alors que d'autres accompagneront le groupe tout au long de la conception et de la réalisation. Le Réseau national des Acteurs professionnels de l'Habitat Participatif (RAHP) propose un référentiel métier pour tenter de classer les

⁴⁰ RABAUULT M., 2014, *L'accompagnement « professionnel » dans l'habitat participatif*, mémoire d'architecture

différents domaines de compétences que peuvent avoir ces accompagnateurs et leur donner plus de visibilité. Ce référentiel distingue trois grandes familles de compétences : l'ingénierie sociale, l'ingénierie de projet immobilier et la conduite d'opération. Dans la réalité, peu d'accompagnateurs disposent des compétences nécessaires à ces trois domaines. Ils se rapprocheront toujours plus de l'un ou l'autre des différents profils. Marina Rabault distingue quant à elle deux types d'accompagnateurs, ceux qui tendraient vers un côté « social » et ceux qui auraient plutôt un côté « technique ».

Dans le cas de l'accompagnement du Parc par exemple, cette assistance n'est pour le moment prévue que pour la phase de définition des différents projets, plutôt dans le cadre de l'ingénierie sociale. Cela pose donc la question de savoir ce qui se passera ensuite pour les groupes d'habitants. Une poursuite de ce travail est envisagée sous la forme d'un accompagnement à la carte pour les différents groupes mais cela reste à préciser (par exemple au niveau de l'aspect financier).



7 – Première réunion organisée par le Parc avec Extracité

Pour certains groupes, le recours à une AMO serait contraire à leur volonté d'auto-organisation étant donné qu'une tierce personne participerait au projet. Ce n'est pas le cas dans l'accompagnement du Parc

car les deux accompagnateurs professionnels se positionnent bien justement en tant que « accompagnateurs », facilitateurs, ils n'essayent pas d'imposer leurs choix ou d'orienter le projet dans telle ou telle direction si ce n'est pas la volonté du groupe d'habitants. Ils sont là uniquement en tant que « personnes conseil » et pour faciliter l'organisation du groupe (rôle de médiateur).

Dans certains cas, la présence d'une AMO fixant certaines limites (surface du terrain par logement, taille des logements, etc.) peut être bénéfique si le groupe n'est pas en mesure de comprendre quelles sont les caractéristiques de leur projet qui sont réalisables et quelles sont celles qui ne sont pas réalistes. Par exemple, une surface maximum des logements peut être admise dans le but d'équilibrer l'opération, notion que ne possède pas forcément les groupes d'habitants.

Pour la recherche de nouveaux habitants une fois le projet entamé, la présence d'un AMO peut également être positive notamment s'il est issu du domaine technique car il peut faire jouer ses relations et son réseau pour attirer de nouvelles personnes intéressées par ce genre de projet.

D'après l'enquête (question n°33 sur les recommandations), 7 groupes (soit 16,7 % des enquêtés) conseillent le recours à un accompagnateur pour les groupes qui se lanceraient dans un projet d'habitat groupé participatif. Parmi eux, 3 groupes ont eu recours à cet accompagnement et 4 y auraient recours si c'était à refaire. A la question de savoir si les groupes ont eu recours aux services d'un AMO (question n°17), 16 groupes (soit 38,1 %) ont répondu « oui ». Même si tous ces groupes n'ont pas mentionné le recours à un accompagnateur dans leurs recommandations et qu'il n'arrive qu'en 4^{ème} position des conseils, il semble que ce soit un critère important aux yeux des habitants. En effet, étant donné que la question était totalement ouverte (sans exemple de réponse), un conseil cité par plus de 16 % des enquêtés est jugé relativement important.

Parmi les 7 groupes recommandant le recours à l'accompagnement, 5 précisent que cet accompagnement est surtout nécessaire dans la gestion du groupe. L'accompagnateur doit donc avoir des notions en sociologie, en gestion de conflit et il doit aider les habitants à réussir à travailler en groupe. Son rôle est donc de fédérer le projet. Cette caractéristique est renforcée en Belgique par le fait que les stages proposés aux groupes d'habitants sont orientés vers le côté « humain » et non vers le « technique ».

Sur certains points spécifiques, outre le recours à un AMO professionnel engagé qui peut parfois coûter très cher au groupe, les habitants peuvent consulter gratuitement d'autres professionnels. Par exemple, les CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) et les espaces Info Energie présents dans toutes les régions de France peuvent être sollicités, notamment pour les questions d'architecture et d'économie d'énergies.

Concernant le fait de faire appel à une assistance à maîtrise d'ouvrage, il semble que cela reste une expérience positive pour les groupes étant donné que parmi les 16 ayant eu recours à une AMO, aucun n'a mentionné de problème particulier. Cependant, d'autres groupes n'ayant pas répondu à l'enquête ont mentionné certaines difficultés. En effet, il faut savoir dès le départ ce que l'on attend de cet AMO, quelles sont les missions que l'on veut qu'il réalise. Ces missions doivent être clairement fixées et comprises par les différentes parties prenantes. Les habitants doivent donc être vigilants quant au degré de liberté que leur AMO leur laissera, quant à sa maîtrise du sujet, au respect de ses missions et quant au prix que cela leur coûtera. Ces conseils peuvent par ailleurs s'appliquer également à la délégation de maîtrise d'ouvrage.

3. La délégation de maîtrise d'ouvrage

Pour certains groupes, la solution réside dans la délégation de leur rôle de maîtrise d'ouvrage. Dans les projets intégrant un bailleur, la maîtrise d'ouvrage est souvent partagée avec le groupe d'habitant mais l'organisme HLM peut aussi la porter seul. Les habitants peuvent également choisir un maître d'ouvrage extérieur (comme le cabinet Cpa-Cps⁴¹ par exemple). Ces maîtres d'ouvrage tentent de faire la synthèse entre donner la possibilité aux habitants de faire leur projet comme ils l'entendent mais sans en assumer tous les risques. Leur volonté est que ce type d'habitat soit accessible à tous (intégration de logements sociaux) et pas seulement aux ménages qui peuvent se le permettre (financièrement et en termes de compétences).

Dans le cadre du cabinet Cpa-Cps, un travail en atelier est réalisé avec les habitants mais ils ne sont pas aussi libres que dans un projet en autopromotion. Par exemple, le cabinet choisit seul l'architecte retenu car c'est lui qui assume les risques de l'opération. En revanche, les habitants participent à la rédaction du cahier des charges de l'appel d'offre en prenant en compte notamment la surface globale habitable nécessaire à l'équilibre de l'opération. La surface maximum d'espaces partagés peut également être imposée pour équilibrer le projet. Cette solution est plutôt envisageable pour les projets urbains.

Ce cabinet a accompagné 4 projets :

- Le projet Diwan qui a été achevé en 2008 à Montreuil,
- Le projet Comme un Baobab qui est en cours de construction à Montreuil,
- Le projet Le Jardin Divers qui est encore en réflexion à Montreuil,
- Le projet des 4 saisons qui a été abandonné à Arras. Depuis l'abandon, le groupe s'est reformé suite à l'appel à projet lancé par la ville d'Arras mais il ne fait plus appel au cabinet Cpa Cps.

Le recours à un contrat de promotion immobilière n'est pas forcément un point négatif dans un projet immobilier pour les habitants. Le promoteur peut être à l'écoute du groupe, de ses besoins, et faciliter ainsi la réussite du projet qui s'avère souvent complexe. Il faut donc bien étudier les avantages (pas de prise de risque, plus facile à réaliser) et les inconvénients de cette solution (contraintes imposées, perte du rôle de décideur, etc.).

⁴¹ Entretien avec Xavier Point, créateur du cabinet Cpa-Cps

B. Les solutions concernant la vie de groupe

1. Être bien préparé et établir des règles claires

Comme nous l'avons vu dans la partie exposant les problèmes rencontrés par les groupes, les habitants ne se rendent pas toujours compte au départ de l'implication personnelle et des connaissances qu'un projet d'habitat groupé participatif requiert, ni du temps nécessaire à sa mise en place ou encore de la difficulté du passage du rêve à la réalité.

Rencontrer d'autres groupes et visiter des projets réalisés

Pour mieux s'y préparer, les habitants doivent donc accorder plus d'importance à l'étape d'information, de prise de connaissance, qu'elle soit personnelle ou collective. Les habitants doivent d'abord s'informer énormément sur le sujet et trouver les « bonnes informations ». Pour cela, il semble important qu'ils rencontrent d'autres groupes d'habitants à des stades plus avancés et qu'ils visitent des projets déjà réalisés. Ils pourront ainsi se renseigner sur le temps qu'à pris leur projet, les difficultés qu'ont rencontrés les habitants du projet et comment ils les ont surmontées.

De plus en plus de formations, de conférences et d'ateliers sur l'habitat groupé participatif, les projets collectifs, etc., sont également organisés par les collectivités publiques, les associations et certains bureaux privés (assistant à maîtrise d'ouvrage). La participation des futurs habitants à ces différents temps est donc encouragée car cela leur permet entre autres de bénéficier de retour d'expériences de différents projets plus aboutis.

Dans l'enquête réalisée, cette étape a été recommandée par plus de 26 % des groupes interrogés. C'est le conseil qui a été mentionné le plus souvent par les habitants. Cette prise d'information permet ainsi de limiter les problèmes rencontrés par les groupes car ils y seront mieux préparés.

Etablir des buts, règles et processus clairs rapidement

La première chose à effectuer est d'établir une première vision de groupe qui soit partagée par tous les membres actuels, même si elle pourra bien entendu évoluer par la suite. En effet, lors des premières réunions organisées par le Parc et le coopérative Extracité, nous nous sommes rendu compte que les habitants n'avaient déjà pas la même définition de l'habitat groupé participatif et n'employaient pas forcément d'ailleurs les mêmes termes.

Il est donc important de clarifier ces notions rapidement pour mieux définir le but et les objectifs recherchés par le groupe dans ce projet. Cela peut commencer par la définition personnelle de chacun, de ce qu'il attend et veut pour son habitat groupé participatif. Pour y parvenir, les groupes peuvent passer par exemple par la réalisation d'un métaplan. Le principe est que chacun écrit une idée sur une feuille que l'on fixe ensuite au mur, en les rassemblant afin de faire émerger des grandes idées. Les habitants peuvent ainsi se demander quelles sont leurs valeurs personnelles et quelles sont celles qu'ils souhaitent pour le groupe ou bien quels sont les éléments négociables et quels sont ceux qui ne le sont pas.



8 – Démarche de métaplan utilisée dans le cadre d'une réunion au Parc

Ensuite, chacun devra faire quelques compromis pour qu'une vision de groupe émerge, sans pour autant étouffer les visions personnelles. Cette vision ne devra pas non plus être trop large et correspondre à tous car elle en sera d'autant plus fragile et risquera de s'effondrer par la suite. Cela permettra donc au groupe de réaliser une première Charte qui fixe les points essentiels du projet et à laquelle tous les habitants adhèrent. C'est un premier point rassembleur, cela définit des fondations solides. La rédaction de ce document sera aussi un point positif dans la communication du projet auprès des partenaires et dans la recherche de nouveaux membres car il est plus facile de convaincre si tous les habitants sont unis derrière une même vision, d'autant plus si elle est fixée par écrit.

D'autres questions importantes doivent être abordées rapidement. C'est le cas entre autres de l'aspect financier du projet car cela va permettre de confronter le projet à la réalité. C'est une question qui n'est pas facilement abordable au sein d'un groupe en France car elle concerne plutôt la sphère privée et reste encore aujourd'hui un tabou important. Or dans un projet d'habitat groupé participatif, il est nécessaire de l'aborder collectivement afin de déterminer les apports approximatifs de chacun des foyers. Plusieurs projets recommandent également aux futurs groupes de s'engager financièrement collectivement dès le départ, en déterminant par exemple des petites sommes à fournir pour payer les premiers frais du projet (études de faisabilité, aide de professionnel, frais administratifs, etc.). L'engagement des habitants est ainsi tout de suite plus concret et cela peut freiner les foyers les moins impliqués plus rapidement, permettant ainsi au groupe de trouver de nouvelles familles.

La fixation d'un modèle juridique temporaire (en association par exemple) peut aider le groupe car cela permet d'établir les grandes lignes du projet et de structurer le groupe face aux autres acteurs (structure légale). Cependant, le choix définitif du montage juridique doit plutôt intervenir après la constitution d'un bon noyau de groupe, l'établissement d'une vision claire commune, le choix des premiers éléments techniques

(terrain et besoins) et la discussion des aspects financiers (premières recherches).

Les habitants peuvent aussi s'ils le souhaitent, mettre en place un cadre organisationnel (lieu, calendrier et fréquence des réunions) rapidement. Des problèmes futurs au sein du groupe concernant ces questions seront ainsi évités. Fixer un calendrier prévisionnel des étapes du projet permet aux habitants d'être tous sur la même longueur mais il faut garder en tête que les partenaires (banques, notaires, professionnels du bâtiment, collectivités, etc.) n'ont pas forcément le même calendrier et qu'il peut aussi y avoir des imprévus. Il faut garder de la souplesse dans ce calendrier qui sera souvent révisé. Toute la complexité de cette mise en place repose sur la question de « comment prendre du temps sans en perdre⁴² ».

Il est intéressant pour les groupes de choisir également un processus de décision qui soit juste, équitable et participatif dès les premières réunions. Cela permettra d'éviter les prises de pouvoir inconscientes de certains membres. En outre, les habitants peuvent adopter des règles de résolution des conflits, soit seuls, soit à l'aide d'un professionnel spécialisé dans ce domaine.

Cependant, la fixation rapide de toutes ces contraintes peut également être pesante pour le groupe. Malgré l'imposition de certaines règles, cette démarche doit rester volontaire et non subie, il ne faut donc pas pour autant exclure ou sanctionner un foyer qui ne respecterait pas toutes les règles si elles ne sont pas essentielles, comme la participation à toutes les réunions par exemple. Par conséquent, le groupe doit trouver le juste milieu pour satisfaire le plus grand nombre. De plus, il ne faut pas non plus que les questions d'argent par exemple prennent le dessus sur celles de la vie en collectivité et des relations humaines. Elles doivent être abordées rapidement mais rester au second plan.

⁴² Lettre d'information Toits de Choix, septembre 2014, *Le temps d'une rentrée*

Avoir une trace de toutes les prises de décisions et réunions

Il est important de conserver une trace des prises de décisions et des débats lors des réunions. Cela permet aux habitants d'avoir tous la même version du déroulement des choses et des décisions qui ont été prises. C'est également une idée intéressante pour permettre aux nouveaux arrivants de mieux s'appropriier le projet. Ils peuvent ainsi connaître l'histoire du groupe et se faire une première idée du déroulement des réunions, de l'entente au sein du groupe et du processus de décision retenu.

C'est une des pistes que proposait la coopérative Extracité, adaptée ici au contexte d'ateliers organisés par un intervenant extérieur. Dans cette démarche, les habitants doivent donc remplir une fiche avant chaque module⁴³ dans laquelle sont mentionnés les questions qu'ils se posent sur le sujet de l'atelier, les points forts et les points faibles de la personne sur ce sujet et ses craintes et ses envies quant à l'organisation du module et son contenu. Une autre fiche, en regard à la première, est à remplir à la fin du module. Elle permet de déterminer quelles sont les questions qui persistent toujours ou quelles sont celles qui sont apparues depuis, les notions ou mots importants retenus durant l'atelier et ce qui en ressort quant au projet de chaque personne. Une fiche par groupe basée sur le même principe est également mise en place lors des ateliers.

Cette solution est donc adaptée aux ateliers organisés par un prestataire externe mais le principe peut être réutilisé dans tous les projets. Avant chaque réunion, dont l'ordre du jour doit être communiqué à l'avance aux membres du groupe, les habitants peuvent par exemple réfléchir aux questions qu'ils se posent individuellement sur les sujets qui seront abordés. A la fin de chaque réunion, le groupe peut réaliser collectivement un bilan de la réunion, afin de mettre en évidence les points qui ont avancé durant la réunion et ceux qui restent encore à éclaircir.

⁴³ Annexe 3

⁴⁴ Voir II. A. 2. Arrivées/départs de nouveaux habitants, « turn over » important, p.36/37

Ne pas voir le temps de réalisation uniquement comme négatif

Le temps long d'un projet est souvent vu comme un point négatif car il demande de la patience aux habitants mais cela peut être positif dans le sens où le groupe apprend à mieux se connaître et cela peut laisser le temps aux différents membres de se décider vraiment s'ils hésitent encore. Par exemple, certains groupes se sont constitués car ils se disaient « pourquoi pas vivre en habitat groupé participatif » mais au final, après plusieurs mois de travail, ils se sont rendu compte que l'aspect participatif et collectif était en fait secondaire, que ce qu'ils cherchaient avant tout c'était un projet d'habitat et donc ils ont fini par quitter le projet pour adopter une solution d'habitat plus classique.

Penser à intégrer les enfants

Il faut notamment penser aux enfants lors de l'élaboration du « règlement intérieur » du projet pour répondre aux problèmes rencontrés lorsque les règles ne leur sont pas expliquées clairement par exemple. Par ailleurs, une élaboration collective de ces règles avec eux semble a priori encore plus efficace.

2. Anticiper les départs et arrivées

Un processus normal

Le départ de certains foyers en cours d'élaboration du projet est quasiment inévitable. En effet, comme nous l'avons vu, peu de projets aboutissent avec les mêmes ménages que lors de la constitution du groupe⁴⁴, d'autant plus si la période de réalisation est longue. Entre temps, il y a donc eu plusieurs départs et plusieurs arrivées pour compenser. Il est difficile d'empêcher les habitants de quitter le projet étant donné que si c'est leur souhait, cela signifie que le projet ne leur correspond plus ou qu'ils ont trouvé une meilleure solution.

Les départs et arrivées se font souvent lors d'étapes charnières dans la conception comme la définition de la Charte, le choix du modèle juridique, la recherche de financement ou encore l'achat du terrain. Durant ces phases, certains prennent peur et d'autres se rendent compte que finalement c'est un projet réalisable. Ces départs peuvent poser problème lorsqu'ils arrivent à un stade avancé du projet. En revanche, lorsque que cela arrive au début, même si cela peut sembler démotivant pour les groupes, ce n'est pas forcément un point négatif. En effet, cela permet de réaliser un « écrémage » dans les habitants intéressés, pour ne garder que les plus motivés à la fin.

Elaborer une communication ciblée

Pour la recherche de nouveaux habitants, de nombreux groupes font appel à leur réseau de connaissance et aux réseaux spécialisés dans l'habitat groupé sur internet. Les habitants peuvent également cibler les organismes œuvrant pour la défense de valeurs similaires au projet (magasins bio, marchés, festival alternatif, constructeur écologique, etc.). En outre, la mise en place d'un site internet dédié au projet peut être une bonne vitrine et servir aussi à d'autres groupes moins avancés. Une liste d'attentes avec les habitants peut être réalisée, pour garder un contact si une famille décidait de quitter le projet.

Fixer des critères d'adhésion et de sortie

De plus, les groupes peuvent être plus attentifs à l'arrivée de nouveaux ménages dans leur projet et fixer des critères d'adhésion. Les habitants doivent s'assurer que les nouveaux arrivés sont vraiment intéressés par leur projet et qu'ils ne sont pas réticents à s'investir réellement dedans (en termes de temps et d'argent notamment). Il faut également que ces habitants réussissent à s'entendre avec le groupe déjà constitué.

Une « période d'essai » peut donc être mise en place, en invitant dans un premier temps les nouveaux à des temps informels tels que des repas. Comme pour le reste du groupe, ces nouveaux habitants doivent également adhérer rapidement aux règles déjà établies et aux décisions

prises en se référant à la Charte si elle a déjà été constituée ou bien autrement aux comptes-rendus des réunions passées. Il faut que ces règles de départ et d'arrivée soient fixées à l'avance dans les statuts du montage juridique. Le groupe doit anticiper le « retour à la normalité », dans le cas où un nouvel arrivant déciderait par exemple de ne pas adhérer à ce mode de vie, de se clôturer, etc. Si les autres habitants n'ont aucun pouvoir de décision sur leurs nouveaux voisins, comme c'est le cas dans une copropriété, cela pose des questions quant à la pérennité du projet collectif.

3. Gérer la vie en collectivité

La gestion des relations humaines

Dans un projet d'habitat groupé participatif, il ne faut pas penser qu'il n'y aura aucun problème dans la vie de groupe puisque comme nous l'avons vu, près de 45 % des projets ont rencontré de légères difficultés et 70 % de ces problèmes concernaient la vie en collectivité.

La particularité d'un projet d'habitat groupé participatif est que normalement, la résolution des problèmes et des conflits sera différente d'un projet immobilier classique. Elle sera collective d'abord et tournée vers des principes de communication non-violente et de résolution par consensus ou compromis. La Communication Non-Violente (CNV) a pour but d'établir des relations bienveillantes entre les membres du groupe, fondées sur la coopération et le respect des autres, et de permettre à tous les habitants de communiquer entre eux sans nuire au groupe. Certains groupes font appel à des spécialistes en gestion de conflits, ou en sociologie, tandis que d'autres participent à des formations en CNV par exemple. De nombreux stages, séminaires et accompagnements sont notamment proposés par l'Université du Nous, association qui s'inscrit dans une démarche d'éducation populaire intégrant notamment l'habitat groupé participatif.⁴⁵

⁴⁵ <http://universite-du-nous.org/a-propos-udn/>

L'une des recommandations qui ressort de l'enquête (10 groupes sur 42) est celle de prendre le temps de discuter et de réaliser un travail au sein du groupe sur une forme de communication basée sur la confiance mutuelle. Cela permet ainsi à tous les membres de pouvoir parler librement de leurs envies et de leurs craintes notamment.

La gestion des espaces collectifs

L'utilisation et la gestion des espaces collectifs peuvent être, comme beaucoup d'autres points, sources de conflits si elles ne sont pas claires et définies dès le départ. Pour faciliter cette gestion, certains groupes mettent en place des processus stricts mais simples d'utilisation.

Par exemple, les groupes peuvent fonctionner avec un système de réservation par site internet pour la gestion des espaces communs (chambre d'amis, salle commune, machines à laver, etc.) et avec le règlement d'un « loyer » pour payer les charges à chaque fin de mois basé sur le nombre de journée d'utilisation ou le nombre d'utilisation directe (pour la machine à laver entre autres).

Entretenir la dynamique du groupe

Durant la phase de conception du projet, il est important que le groupe ne se retrouve pas uniquement lors de réunions de travail. D'autres activités peuvent être organisées en commun comme des séances de sport, des repas ou encore des fêtes. Cela peut même aller jusqu'à l'organisation d'un weekend de vacances sur un lieu neutre, afin de voir comment s'entend le groupe sur une plus longue durée tout en intégrant des tâches quotidiennes.

Lors de la construction du projet, une des solutions pour consolider la dynamique de groupe créée lors de la conception et renforcer les liens entre les familles peut être de commencer par faire construire les locaux communs, si possible en autoconstruction. Les maisons ou parties individuelles étant réalisées par la suite. Cela pousse les membres du projet à s'investir plus car c'est le début du chantier et cela permet

également de s'entraîner pour les groupes qui veulent continuer en autoconstruction ensuite. La réalisation des espaces communs permet ensuite au groupe de pouvoir se réunir ensemble dans un lieu collectif de leur projet.

Chaque groupe n'est pas obligé de respecter ces différents points pour la gestion de la vie en collectivité mais cela peut leur éviter des problèmes récurrents dans ce genre de projet.

C. Les solutions financières

Dans un premier temps, les habitants doivent bien se renseigner sur les coûts d'un tel projet et surtout rester réalistes, ne pas se faire de fausses idées. Un projet d'habitat groupé participatif n'est pas forcément moins cher mais la qualité finale est souvent plus élevée.

1. La réduction des coûts du projet

Une des premières étapes logiques à effectuer est d'étudier les coûts du projet, pour voir quels sont ceux qui pourraient être réduits.

Répartition entre parties communes et individuelles

La répartition entre les parties communes et individuelles d'un projet peut largement influencer sur le coût global du projet. En effet, certains groupes conçoivent leur logement individuel puis réfléchissent aux parties qu'ils pourraient mettre en commun, mais sans nécessairement réduire la taille des parties individuelles. Dans ce cas-là, l'équilibre financier peut donc être atteint en repensant cette répartition.

Prenons par exemple un projet de 5 foyers avec un prix au m² de 1 000 €. La première répartition jugée « idéale » serait de 100 m² pour chaque foyer et 100 m² de parties communes. Chaque foyer comprenant une chambre d'amis de 20 m², il peut donc être envisagé dans le but de réduire les coûts de mutualiser cette pièce. Une répartition possible pourrait donc être de deux chambres d'amis communes, soit 40 m² de plus à partager mais 20 m² en moins dans chaque logement. La même démarche peut être mise en place pour d'autres espaces jugés « peu utilisés » dans chaque logement comme celui de la buanderie. Pour que ce système fonctionne, il faut donc nécessairement que les parties privatives soient réduites au profit des parties communes. Dans cet exemple, l'économie réalisée pour chaque ménage est donc de 12 000 €.

⁴⁶ <http://adil.dromenet.org/l-autopromotion/l-autopromotion/>

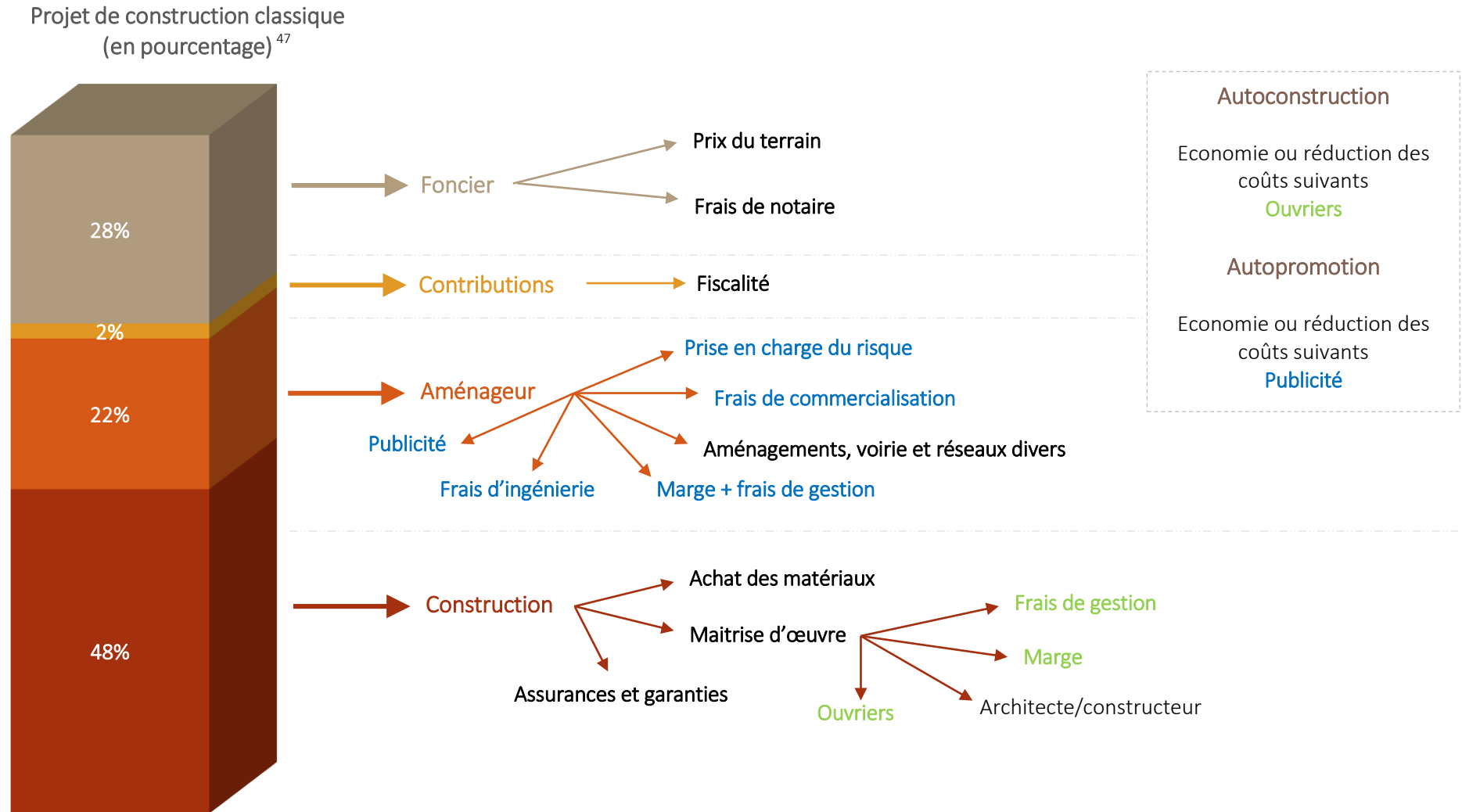
Budget		Budget	
Logement individuel 100 m ²	100 * 1 000 = 100 000 €	Logement individuel 80 m ²	80 * 1 000 = 80 000 €
Parties communes 100 m ²	100/5 * 1 000 = 20 000 €	Parties communes 140 m ²	140/5 * 1 000 = 28 000 €
Total = 120 000 €		Total = 108 000 €	

Figure 7 – Comparaison théorique entre deux équilibres parties communes/privatives différents

Autoconstruction et autopromotion

L'autoconstruction permet en moyenne de réduire les coûts de 20 %⁴⁶ par rapport à une maison réalisée par des ouvriers. En effet, cela permet de ne pas payer entre autres la marge des constructeurs et la main d'œuvre (voir *Figure 8*). Cela nécessite de disposer d'un minimum de connaissances en matières de construction mais de plus en plus de personnes se lancent dans l'aventure sans forcément s'y connaître, grâce à des stages organisés par des professionnels ou l'aide d'amis compétents. S'il est souvent difficile de se lancer dans une autoconstruction totale, une autoconstruction partielle, pour les travaux les plus simples, permet tout de même d'économiser une partie de son budget. Plusieurs groupes ont notamment fait le choix de réaliser en autoconstruction leurs parties communes par exemple. L'autopromotion permet également de réaliser des économies de l'ordre de 15 à 20 % maximum car elle permet d'économiser les frais de publicité, de commercialisation et la marge du promoteur entre autres. En réalisant un projet en autopromotion et autoconstruction, les groupes peuvent donc arriver à réduire leur budget jusqu'à 40 % en moyenne. Des réductions plus importantes peuvent être observées si les projets intègrent par exemple des matériaux de récupération et si l'autoconstruction est totale.

Figure 8 – Budget théorique simplifié d'un projet de construction et économies possibles



⁴⁷ Etude interparc pour l'élaboration du référentiel ENRx (Outils réglementaires fonciers, fiscaux, contractuels favorables au renouvellement urbain et écologique des territoires ruraux), 2013, Stefan Caumet

2. Les aides financières et les prêts bancaires

Aide des collectivités locales et de l'Etat

De nombreuses collectivités locales en France offrent des aides financières lorsque certains critères sont respectés lors de la construction. Ces aides sont souvent de différentes natures : pour l'accèsion à la propriété, l'amélioration de l'habitat, la maîtrise des dépenses d'énergie et l'adaptation des logements à la perte d'autonomie⁴⁸. Ces aides peuvent être fournies par les conseils régionaux, les conseils généraux, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération ou même directement par les communes. Ces aides peuvent aller de 2 000 € à près de 33 000 € en fonction du type d'habitat ou de travaux, du nombre de personnes composant le ménage et de leurs revenus. Toutes ces collectivités ne proposent pas les mêmes aides, il convient donc de se renseigner en fonction du territoire concerné. Par exemple, certains projets ont pu bénéficier d'une aide de 5 000 € par famille de la part de la région et d'une aide de 5 000 € au total de la part de la commune concernée car les logements réalisés respectaient la norme Bâtiment Basse Consommation (BBC).

De plus, concernant les habitats BBC, sous respect de certains critères, un crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt versés pour l'acquisition ou la construction peut être accordé. Par exemple, depuis 2009, les logements dont les performances énergétiques sont supérieures à la législation en vigueur bénéficient d'un crédit d'impôt de 40 % durant les 7 premières annuités. Par comparaison, un logement ne disposant pas du label BBC bénéficie seulement d'une réduction de 25 % la première année puis de 10 % (taux en vigueur depuis 2011)⁴⁹.

Certaines communes ont également mis en place un système d'exonération de taxe foncière pour les logements neufs BBC 2005 ou

⁴⁸ <http://www.anil.org/profil/vous-achetez-vous-construisez/financement/aides-des-collectivites-locales/>

⁴⁹ Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts (BOI-IR-RICI-20140725), 2014, IR – Réductions et crédits d'impôt

RT 2012. De nombreuses aides d'organismes divers (Agence Nationale de l'Habitat, ADEME, Etat, Fondation de France etc.) existent également, par exemple pour financer les travaux de rénovation s'ils permettent d'améliorer l'efficacité énergétique du logement.

Prêt à Taux Zéro (PTZ+)

C'est un prêt complémentaire sans intérêts (emprunt à taux zéro) qui est accordé aux ménages pour l'acquisition ou la construction d'une première résidence principale (ne pas avoir été propriétaire durant les 2 dernières années). Il est accordé sous condition de ressources et concerne principalement les logements neufs, même si certains logements anciens peuvent rentrer dans les critères. Ce prêt finance une partie de l'acquisition/construction des primo-accédants mais pas le projet entier, il ne peut donc pas être contracté seul. Selon la localisation du projet, son prix et le nombre de personnes, les montants de ce prêt peuvent aller de 14 000 € (Zone C avec 1 personne par foyer) à plus de 110 000 € (Zone A avec au moins 5 personnes dans le foyer). C'est l'Etat qui paie, aux établissements bancaires le fournissant, la différence entre le montant payé par les habitants et celui intégrant les intérêts. Ce prêt va bénéficier d'un assouplissement à partir du mois d'octobre 2014⁵⁰. Il pourra ensuite être accordé également pour les logements anciens (condition de part de travaux importante) en centre-bourg en milieu rural et une augmentation des montants versés sera effectuée. Pour le moment, le PTZ+ est consenti aux personnes physiques uniquement. Une société civile immobilière d'attribution (personne morale) ne peut donc pas bénéficier de ce prêt. En revanche, les habitants qui acquièrent des parts sociales peuvent en bénéficier s'ils respectent certains critères. Par exemple, il doit y avoir une équivalence entre les parts achetées et le lot de propriété, donc que l'acquisition concerne le logement dans sa totalité.

⁵⁰ <http://www.economie.gouv.fr/cedef/pre-a-taux-zero-plus>

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

Cette coopérative financière et foncière vient tout juste d'être constituée (fin 2013), notamment sous l'impulsion des associations Eco-Habitat-Groupé, Relier, AERA et Habicoop mais aussi sous celle des opérateurs de programmes d'habitat groupé participatif et des acteurs des finances citoyennes. Son but est d'aider les projets d'habitat groupé participatif à aboutir en apportant son aide au niveau financier, pour remédier aux problèmes rencontrés par les groupes face aux outils financiers traditionnels. Cette coopérative est actuellement composée de 12 structures en lien avec l'habitat groupé participatif et dispose pour le moment de plus de 200 000 € (fonds propres des fondateurs et premiers souscripteurs indépendants). Les financements prévus n'ont pas encore été atteints, l'activité de la coopérative n'a donc pas encore débuté. L'objectif financier est de faire appel à l'épargne citoyenne (habitants de projets réalisés, etc.), à la Caisse des Dépôts et Consignations (réponse attendue pour la fin de l'année), à des institutions financières, à des organismes publics (collectivités locales) et à des banques⁵¹.

Elle propose aux habitants :

- Des prêts de courte durée pour aider les groupes durant la phase de conception (études, achat du foncier...) s'ils ne sont pas entièrement constitués par exemple, ce que ne permettent pas les établissements bancaires lorsque le groupe n'est pas fixe ou que la société/copropriété n'est pas encore créée.
- Des prêts relais pour les habitants qui doivent à la fois réussir à vendre leur logement actuel sur lequel ils ont déjà un prêt et acheter leur habitat dans le projet.
- Le portage des logements encore libres (sans habitant) lorsque le projet vient d'être réalisé.

- Des prêts plus longs (7 à 10 ans), pour aider au financement des espaces communs lorsque les habitants ont déjà atteint leur maximum d'endettement avec leur logement individuel.
- Le relais en cas de départ d'un ménage pour permettre au groupe de prendre son temps dans le choix d'un nouveau ménage.

3. Les financements solidaires

Une des solutions pour remédier à l'absence des financeurs classiques est le recours aux financiers solidaires. Parmi ces acteurs, on retrouve notamment des plateformes internet, des associations, des sociétés foncières, des particuliers ou encore des sociétés financières.

Financement participatif

Le financement participatif, appelé aussi crowdfunding, est une des solutions existantes qui permet de se passer de l'intervention des acteurs traditionnels tels que les banques. Le concept est de faire appel à une multitude de personnes pour financer un projet. Cela peut passer par des dons libres, des dons contre dons, ou encore par des prêts. De nombreux sites internet permettent de mettre en place ce genre de démarche (moyennant souvent une contrepartie financière).

Dans cette démarche, le demandeur commence par présenter son projet et l'objectif de collecte qu'il souhaite atteindre. Ensuite, les internautes font des promesses de don et enfin, si l'objectif est atteint, le demandeur récupère l'argent, si non, tous les internautes récupèrent leur don (en fonction des plateformes, certaines acceptent le financement flexible, partiel).

⁵¹ Dépliant de présentation, 2014, Cofinçons notre habitat et entretien avec Meriem Carlson, chargée de communication à Cofinçons notre habitat

Certains sites sont spécialisés par domaine. C'est le cas de la plateforme participative pour l'accès à un habitat décent « Les Petites Pierres »⁵², mise en place par la Fondation Somfy. Elle permet aux associations, et uniquement à elles, de pouvoir proposer leur projet sur son site gratuitement. Elle propose en plus, par rapport aux autres sites de financement participatif, au minimum de doubler les donations faites par les particuliers. C'est-à-dire que pour 1 € versé par un particulier, la fondation verse 1 € en plus au projet sélectionné. Les projets inscrits sur ce site n'ont donc besoin que de la moitié des donations par des particuliers pour que leur objectif soit rempli. Ce système de fonctionnement est rendu possible grâce à la subvention annuelle que touche la plateforme de la part de la Fondation Somfy. Pour l'instant, un seul projet d'habitat groupé participatif en France (le Village Vertical à Villeurbanne) a déjà fait appel à cette fondation avant la création de la plateforme mais ce type de partenariat pourrait se développer par la suite, si les groupes respectent bien la condition d'être constitués en association⁵³.

Cette solution nécessite tout de même d'avoir un projet bien défini et d'avoir des compétences en communication. En effet, il faut réussir à attirer les internautes pour qu'ils investissent dans le projet (réaliser une bonne vidéo, donner des nouvelles régulières, lancer des défis, etc.) et en parlent autour d'eux. Cela peut donc prendre du temps à organiser. Outre la construction ou la réhabilitation, le financement participatif peut aussi être utilisé pour financer l'achat de biens une fois le projet terminé (tondeuse commune, matériel de bricolage, etc.).

Certains groupes ont organisé eux-mêmes leur financement participatif avec pour objectif d'arriver à un autofinancement total, sans recours aux banques. Cela passe par l'achat de parts sociales au sein de leur SCI, sans pour autant être un habitant du projet. Certaines personnes peuvent y participer par charité mais d'autres souhaitent vraiment

s'investir dans le projet et être associées aux décisions prises pour la gestion du lieu. Dans ce cas-là, il est préférable de favoriser les petits montants de parts sociales pour ne pas fragiliser le projet en cas de départ de l'un des contributeurs et donc de retrait de ses parts sociales.

Prêts auprès de particuliers

Des plateformes d'investissement citoyen existent également sur internet. On y retrouve par exemple la société « Bâti-Cités »⁵⁴ qui permet à des investisseurs particuliers de placer leur argent (retour sur investissement moyen de 3 %) et de choisir les projets qu'ils souhaitent soutenir. L'objectif recherché est de « bâtir la ville et l'habitat avec et pour les citoyens ». Une collecte de fonds auprès de partenaires institutionnels a aussi été organisée.

D'autres démarches directement de particulier à particulier sont possibles. C'est le cas d'un des projets ayant répondu à l'enquête, le Château Partagé, qui a fait appel à ce mode de financement participatif. En effet, une des familles du groupe avait besoin de 90 000 € pour pouvoir intégrer le projet. Au vu de l'apport fourni, les démarches auprès des banques auraient dû être faciles mais le rachat de parts sociales les effraie. Après un certain nombre de refus, ils ont donc décidé de lancer un appel sur internet pour des prêts entre particuliers. En moins d'une semaine de démarchage, la famille avait récolté les engagements nécessaires auprès d'environ 60 particuliers pour des montants allant de 300 à 5 000 € s'étalant sur 10 ans avec un taux de moins de 0,6 %. Pour réaliser cette démarche, la famille a dû établir des reconnaissances de dettes pour chaque prêt et des documents à destination des services des impôts.

Les groupes doivent néanmoins garder en tête que même si une majorité des français souhaitent se passer des banques, ils sont toujours réticents à discuter finances et ont du mal à faire confiance à d'autres particuliers, démarche qu'ils trouvent en général risquée.

⁵² www.lespetitespierres.org

⁵³ Entretien avec Lucile Peignot-Perin, chargée de mission à la Fondation Somfy

⁵⁴ www.bati-cites.fr

Partenariats financiers spécifiques : les foncières

Concernant les financements pour l'acquisition du foncier, une des solutions possibles peut être de faire appel à une société foncière. Par exemple, dans la mouvance de l'économie sociale et solidaire, certains groupes interrogés ont fait appel à la foncière Terre de Liens. Cette foncière s'appuie également sur l'épargne citoyenne pour financer ces opérations de soutien pour l'accès au foncier agricole. Elle peut donc acheter des terres agricoles qui seront ensuite louées à des agriculteurs. Elle réalise le portage foncier et reste ensuite propriétaire des terres. Cependant, cette solution n'est valable que pour les groupes intégrant des activités agricoles comme par exemple le projet de La Collective de Chavagne (maraîchage, petits fruits et arboriculture, pension équine et traction animale) ou le projet de L'Ecolieu du Portail (maraîchage, élevage de chèvres et de brebis avec transformation du lait en fromage).

La Nef, coopérative de finances solidaires

La Nef poursuit des valeurs sociales et environnementales dans la collecte de son épargne, auprès de personnes physiques et morales, et dans l'accord de crédits. C'est un organisme de crédit soumis aux mêmes règles que tout établissement bancaire mais la Nef recherche avant tout un développement économique solidaire. Il est donc normalement plus facile d'obtenir un prêt chez eux.

4. Les solutions internes au groupe

Etablir un pré-budget

L'étape de réalisation d'un pré-budget dans la mise en place d'un habitat groupé participatif est importante. Cette étape doit arriver assez rapidement une fois les premières bases du projet fixées (coût d'achat du terrain, surface des logements, techniques de construction et matériaux, etc.). En effet, cela permet aux habitants de mieux se rendre compte de l'investissement financier que cela va représenter. Les habitants doivent également prévoir à l'avance une marge de manœuvre en cas de surcoûts imprévus. Cette marge peut être comprise entre 4 et 8 % du montant du

projet par exemple. Il ne faut donc pas que le projet sans marge de manœuvre atteigne déjà les plafonds fixés par chacun des foyers du projet.

Entraide entre habitants

Certains groupes choisissent également d'aider eux-mêmes directement les ménages parmi eux qui ne pourraient pas intégrer le projet. Par exemple, le projet Habiterre (Die – 26) a mis en place notamment une démarche d'épargne solidaire en se basant sur la notion de « capital patient » et des chantiers participatifs pour financer la construction de leur maison commune. Ce projet a essayé de favoriser l'accès à la propriété de tous grâce à un système d'entraide. Les remboursements de chaque famille se font en fonction de leurs moyens, sur une plus ou moins longue durée. Il est en outre possible de participer en fournissant du temps de travail (en réunion, en bricolage, construction, etc.), qui est ensuite converti en apport en capital financier.

De plus, au niveau d'une SCI, lorsque la propriété est en jouissance et que les habitants possèdent uniquement des parts sociales, il est possible de ne pas attribuer les parts sociales en fonction des logements mais plutôt en fonction des moyens. Par exemple, un couple de retraité peut jouir d'un T3 mais acquérir des parts correspondant à un T5 et inversement. Cela permet donc à une famille avec enfants n'ayant pas beaucoup de moyens de jouir d'un logement adapté à leurs besoins sans pour autant avoir à déboursier le prix qu'il coûterait réellement. C'est un autre mécanisme de solidarité qu'il est possible de mettre en place si certaines personnes sont prêtes à investir plus que ce dont elles ont besoin pour compenser. C'est un montage plus complexe mais qui peut bien fonctionner si les règles sont établies correctement et clairement dès le départ.

Le même système peut être mise en place pour le financement et le paiement des charges des espaces communs. C'est notamment la solution qu'a choisi le projet La Salière. La répartition se fait donc en fonction de la participation au capital et non en fonction du logement.

D. Une solution juridique : la loi ALUR ?

La loi ALUR comporte une partie sur l'habitat groupé participatif qui devrait normalement faciliter le montage de ces projets mais ses décrets d'application ne sortiront pas avant début 2015⁵⁵. Cette loi permet d'institutionnaliser les sociétés d'habitat participatif au travers de deux nouveaux montages juridiques, les coopératives d'habitants et les sociétés d'attribution et d'autopromotion (SAA). La reconnaissance institutionnelle de l'habitat groupé participatif devrait notamment permettre d'améliorer les relations entre les habitants de ces projets et les partenaires et professionnels potentiels (banquiers, notaires, architectes, etc.). La légitimation de la démarche et la protection des groupes d'habitants ainsi que des partenaires sont les améliorations essentielles qu'apporte cette loi. Elle sera également un point d'appui pour la mise en place de nouvelles politiques publiques.

1. Des améliorations...

L'intégration de personnes morales

Les personnes morales (bailleurs sociaux et société d'économie mixte entre autres) peuvent être admises comme associés des sociétés d'habitat participatif mais elles ne peuvent pas détenir plus de 30 % du capital social ou des droits de vote (Art. L. 200-3 et L. 200-4). Cette restriction n'existe pas dans les autres montages. Cela permet de répondre à la crainte de récupération des projets d'habitat groupé participatif par des bailleurs qui mettraient la participation des habitants au second plan.

La limitation de la responsabilité des associés

Comme nous l'avons vu dans la deuxième partie, dans une société civile immobilière (SCI), le remboursement des pertes éventuelles de la société est fonction du pourcentage de parts que détient chaque associé. La loi ALUR fixe donc une responsabilité limitée des associés à concurrence

du montant de leur apport personnel pour les sociétés d'habitat participatif (Art. L. 202-5).

Dans l'exemple donné précédemment⁵⁶, même pour la dette de 5 000 €, Antoine ne sera responsable que de 100 €. Les associés ne seront donc pas attaqués sur leurs biens propres. La SAS coopérative comprenait déjà cette limitation mais pas la SCI.

La fourniture de service à des tiers non-associés

Les tiers non-associés pourront dorénavant bénéficier des services fournis par les sociétés d'habitat participatif (Art. L 200-8) ce qui n'était pas le cas avant. Les conditions de cette nouvelle liberté seront fixées par décret.

La fixation de règles en cas de retrait d'un foyer

La loi ALUR fixe un délai durant lequel les parts sociales en coopérative d'habitants ne pourront être cédées ou remboursées (art. L 201-4) sauf exceptions qui seront fixées par décret. Ces dérogations concerneront certainement les situations de chômage, de divorce, de décès ou encore de mutation professionnelle. Ce délai s'étend de la souscription de parts sociales jusqu'à l'attribution en jouissance des logements. Cela permettra de sécuriser la coopérative durant la phase de chantier notamment, pour ne pas qu'elle se retrouve en difficulté suite au retrait d'un des associés.

De plus, la règle suivante pour les sociétés d'habitat participatif est fixée : toute personne désirant se retirer du projet doit avoir l'autorisation de l'assemblée générale des associés (Art. L. 201-5 - I et L. 202-9 - I). Son départ ne peut pas être refusé si elle présente un repreneur mais celui-ci n'est pas obligatoirement accepté par les autres associés. Dans ce cas, l'assemblée générale devra agréer une autre personne.

⁵⁵ Entretien avec Audrey Golluccio, accompagnatrice de groupes projets à Habicoop

⁵⁶ Voir II. D. 2. Responsabilité illimitée des associés, p. 49

La fixation de règles en cas de défaut de paiement

Pour les SAA, la loi ALUR indique qu'un mois après une sommation de payer, les droits sociaux de l'associé défaillant peuvent être mis en vente si les autres associés le désirent. De plus, il ne pourra pas prétendre à obtenir la jouissance en attribution ou en propriété de son bien.

L'obligation de constitution d'une provision

L'article L. 201-7 de la loi ALUR impose aux coopératives la constitution d'une provision « pour gros travaux d'entretien et de réparation pour vacance des logements et pour impayés de la redevance ». Les conditions plus détaillées (montant, délais, etc.) seront fixées par décret. Cette obligation peut paraître négative de prime abord pour les habitants car cela les oblige à verser mensuellement une somme d'argent pour la constitution de cette provision qu'ils ne pourront pas récupérer en cas de départ. Cependant, elle permet la sécurisation du projet pour les partenaires et pour la coopérative qui est responsable de l'entretien de l'immeuble. Cette provision correspond entre autres à l'usure du bâtiment liée à l'usage que l'on en fait. Cela permet donc de pouvoir anticiper, d'avoir une gestion pérenne et collective. En effet, en cas de survenance d'un imprévu, la coopérative sera en mesure de pouvoir payer les frais nécessaires grâce à cette provision.

Les apports travail

Les apports en temps de travail étaient déjà permis dans les autres montages juridiques mais ils n'étaient pas récupérables sous forme de parts sociales lorsque l'associé concerné décidait de quitter le projet. Cela lui permettait donc d'intégrer son logement mais il n'en récupérerait pas l'équivalent en partant. La loi ALUR permet donc la « souscription de parts sociales en industrie correspondant à un apport travail » (art. L201-13). Ces parts pourront être cessibles ou remboursables en cas de retrait de l'associé. Un décret fixera les conditions d'application de cet article.

2. ... Mais encore des points à éclaircir

Il est encore trop tôt pour donner un avis critique sur cette loi. En revanche, certaines questions émergent déjà parmi les groupes d'habitants, les associations et les professionnels du milieu.

La Garantie Financière d'Achèvement (GFA)

La loi ALUR impose une nouvelle obligation pour les projets d'habitat groupé participatif, celle de devoir fournir une garantie d'achèvement de l'immeuble (Art. L. 200-9). Les conditions de cette garantie ne sont pas encore fixées, elles le seront dans les décrets qui sortiront prochainement. Son but est sécuriser financièrement le projet étant donné que avant la réalisation des travaux, chacune des sociétés doit pouvoir prouver qu'elle a une garantie financière nécessaire à l'achèvement des travaux.

Cependant, la sortie des décrets relatifs à cet article se fait attendre car c'est un point qui inquiète particulièrement les groupes d'habitants et les associations : « Qui l'accordera ? Sous quelles conditions ? Comment l'obtenir dans un projet en autopromotion ? ». Actuellement, sans les décrets, cela signifierait que les groupes devraient nécessairement passer par exemple par un contrat de promotion immobilière avec un bailleur ou un promoteur car ils ne pourraient pas obtenir cette garantie sans la présence d'un professionnel, ou très difficilement. L'objectif des décrets est donc de trouver un compromis entre la sécurisation des partenaires et celles des habitants dans le projet.

Les clauses anti-spéculation des coopératives d'habitants

Concernant les prix de cession, la loi ALUR impose également une règle afin de limiter la spéculation, ce qui n'est pas le cas pour les SAA. C'est une spécificité des coopératives d'habitants. L'article L. 201-5 a suscité beaucoup de discussions durant l'élaboration du projet et un point n'est toujours pas clair. En effet, cet article fixe 3 régimes différents selon que l'associé cède ses parts, se les fait rembourser ou se fait exclure de la société.

Dans le cas d'un remboursement ou d'une exclusion, le montant maximal est « limité au montant nominal de ses parts sociales, augmenté d'une majoration dont le plafond est prévu dans les statuts qui ne peut pas excéder l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL) » (Art. L. 201-5). Cela signifie qu'au maximum, les associés percevront le montant nominal de leurs parts augmenté de l'évolution de l'IRL. Cependant, la société peut décider de fixer un plafond plus bas que celui de l'IRL.

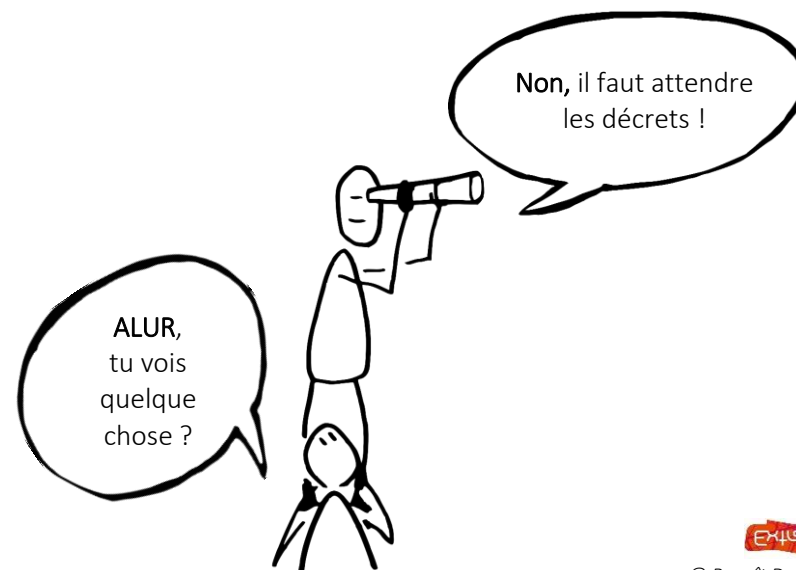
Le troisième régime concerne la cession de parts sociales. Dans ce cas, il est dit que le montant nominal des parts est augmenté d'une majoration dont le seuil maximal est prévu dans les statuts et que ce seuil « tient compte » de l'IRL. Tout dépend de l'interprétation que l'on peut faire du terme « tenir compte ». En effet, un plafond fixé à deux fois l'IRL semble tenir compte de l'IRL mais ce n'est pas pour autant qu'il le respecte. La non-spéculation n'est donc pas totalement assurée en cas de cession de parts sociales.

En réalité, ce régime ne sera pas forcément beaucoup utilisé car pour respecter cette clause de non spéculation et pour mieux choisir les nouveaux arrivants, les habitants pourront décider de refuser la cession et procéder au remboursement des parts sociales, qui lui, intègre totalement l'IRL.

L'interdiction pour une SAA d'avoir des droits sociaux différents de la valeur des biens concernés

Nous avons vu que certains groupes, pour aider des ménages en difficulté, utilisent une répartition des biens différente de celles des parts sociales. Un ménage peut détenir des parts sociales équivalentes à un T3 et jouir en réalité d'un T5 et inversement. L'article L.202-6 relatif au SAA indique que « les droits des associés dans le capital social doivent être proportionnels à la valeur des biens auxquels ils ont vocation par rapport à la valeur de l'ensemble ». Cela signifierait donc a priori que le système qu'ont utilisé certains groupes ne pourrait pas être permis dans le cadre d'une SAA.

Plusieurs questions et observations restent sans réponse pour le moment, en attente de la sortie des décrets de la loi ALUR. De nombreuses possibilités existaient déjà avant cette loi mais elles n'étaient pas fixées institutionnellement. La loi ALUR permet donc une clarification de ces démarches.



EXCLUS

© Benoît De Haas

E. Les solutions foncières

1. Commencer par trouver le foncier ?

Certains groupes conseillent de commencer par trouver le foncier avant de constituer le groupe entier. En ce moment, la démarche est plutôt inverse. Les habitants ont tendance à se regrouper puis une fois que leur groupe est quasiment constitué et qu'ils savent ce qu'ils recherchent, ils commencent à chercher le terrain et c'est là que les difficultés commencent. Il peut sembler plus logique de commencer par le terrain et non par le groupe. En effet, il est plus difficile de trouver un terrain qui corresponde aux attentes du groupe que de former un groupe en fonction du terrain trouvé. Bien entendu, un premier groupe sera déjà formé pour la recherche du terrain mais il n'est pas nécessaire que le groupe entier soit constitué. Par exemple, en Allemagne, certains projets se sont montés à la base car un architecte avait trouvé un foncier et avait cherché ensuite à constituer un groupe. Ce cheminement est surtout valable en milieu urbain, lorsque la pression foncière est forte et que les terrains sont rares.

Cependant, ce système peut entraîner une autre difficulté, celle de trouver des habitants intéressés par la démarche et par le terrain. Les problèmes ne situent pas au même niveau. Il faut donc choisir la situation la mieux adaptée à chaque projet et son contexte.

2. Des politiques publiques incitatives

Certaines villes sont plus engagées que d'autres dans la promotion de l'habitat groupé participatif. Par exemple, la SEM d'aménagement de la ville de Strasbourg (SERS) réserve systématiquement un lot pour un projet d'habitat groupé participatif dans chacune des opérations immobilières qu'elle réalise si la commune donne son accord au préalable ce qui est

toujours le cas pour le moment. Cette réservation est réalisée en plus des 4 appels à projet lancés régulièrement par la ville ou la SERS.

Les communes peuvent favoriser ces démarches notamment en :

- Identifiant préalablement des terrains ou des bâtiments qui pourraient être intéressants et en mettant en place une stratégie foncière (acquisition des terrains par la commune par exemple).
- Communiquant sur les projets lancés sur leur territoire, pour faciliter la recherche de nouveaux habitants si nécessaire et pour inciter d'autres communes à se lancer dans la démarche.
- Engageant le dialogue avec des groupes d'habitants et en faisant converger les intérêts de chacun.
- Offrant les services d'un accompagnateur comme c'est souvent le cas lors des appels à projet.
- Instaurant une taxe sur les logements vacants afin d'inciter les propriétaires de ces habitations à vendre.

D'une manière plus générale, certaines communes peuvent faciliter la démarche des habitants sans forcément s'en rendre compte. En effet, de nombreux outils favorables au renouvellement urbain peuvent aider les groupes à acquérir du foncier par exemple, pour un projet en réhabilitation. Ils ont été recensés dans un guide technique⁵⁷ publié par Espaces Naturels Régionaux, auquel le PNR CMO a participé.

3. Le règlement d'urbanisme

Pour éviter au maximum les problèmes liés au foncier et au règlement d'urbanisme, les groupes doivent bien étudier le zonage avant d'acheter le terrain et notamment vérifier les règles qui s'y appliquent (zone inondable, limitation des hauteurs, obligations architecturales particulières, etc.).

⁵⁷ ENRx, 2014, *Outils réglementaires fonciers, fiscaux, contractuels favorables au renouvellement urbain et écologique des territoires ruraux*

Pour contourner certains problèmes des documents d'urbanisme comme le fait que les parcelles agricoles ne soient pas constructibles si elles sont éloignées du bourg, des échanges de parcelles peuvent être mis en place. Par exemple, cela peut être fait entre un agriculteur qui possède un terrain près du bourg (terrain A) et un groupe qui disposerait d'un terrain agricole hors enveloppe urbaine (terrain B), plus proche du siège d'exploitation de l'agriculteur. Les avantages seraient ainsi doubles. Cela permettrait à l'agriculteur de se rapprocher de son siège et de ne pas avoir à subir les nouvelles normes liées à la proximité des habitations du bourg et cela permettrait au groupe d'habitants d'avoir un terrain cette fois-ci constructible (si le zonage le permet).

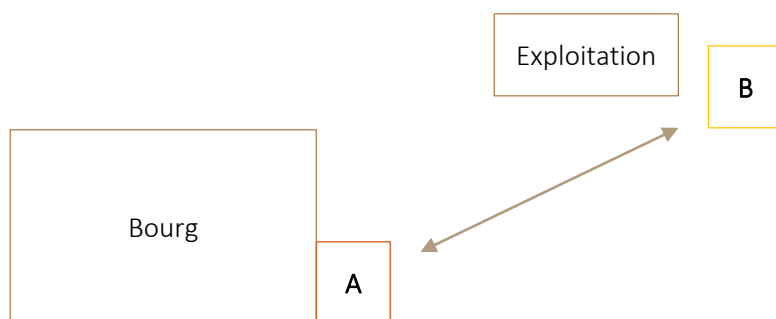


Figure 9 – Illustration du système d'échange de parcelle

F. Une fois le projet réalisé

1. Maintenir la dynamique de groupe

Une fois le projet réalisé, comme lors de la phase de conception, le groupe peut essayer d'organiser régulièrement des activités communes, libres de participation, comme des repas collectifs, des fêtes importantes ou des soirées à thème afin de continuer à faire vivre la notion de groupe et d'entraide en dehors du projet lui-même et au fil du temps.

Par exemple, le projet Cohousing Vinderhoute à Gant en Belgique organise toutes les semaines un repas collectif auquel tous les habitants peuvent participer mais sont libres de leur choix. Sur une soixantaine d'habitants au total dans le projet, ces repas regroupent régulièrement 25 à 30 personnes soit quasiment la moitié du groupe. Pour l'organisation, les personnes intéressées s'inscrivent au repas, deux se portent volontaires pour la cuisine, deux pour les courses et deux pour la vaisselle. Les frais sont partagés et ceux qui désirent finalement manger chez eux peuvent même emporter leur repas.

Il est important pour le groupe que les habitants passent du temps ensemble en dehors des réunions d'organisation de la vie collective, qui peuvent être stressantes et rébarbatives pour certains.

2. Faciliter l'arrivée de nouveaux habitants

Comme nous l'avons vu, le départ de ménages et l'arrivée de nouveaux habitants peuvent poser certaines difficultés au groupe. En effet, il faut que ces arrivants puissent s'intégrer facilement au groupe et pour cela, ils doivent adhérer aux décisions prises par les autres habitants avant leur arrivée.

Pour commencer, certains projets ont mis en place des clauses particulières dans leurs statuts juridiques en cas de départ. Par exemple, certains projets ont fixé des clauses obligeant les associés de la société à demeurer 5 ans au sein du projet. Ils n'ont pas le droit de se retirer sauf dans un cas exceptionnel (décès du conjoint, séparation, chômage, mutation professionnelle, etc.). La cession de parts est par ailleurs souvent soumise à l'acceptation d'au moins la majorité de l'assemblée. Si l'assemblée refuse, elle doit acquérir elle-même les parts et trouver un nouveau repreneur. Pour chaque départ, un préavis de plusieurs mois peut également être fixé, comme dans le cas d'une location, pour laisser le temps à la société d'anticiper sur ce retrait d'associé.

Ensuite, les groupes peuvent choisir de mettre en place des critères de sélection pour les nouveaux arrivants. Ces critères permettront de mieux identifier les foyers répondant aux grandes orientations du projet et également d'établir une sélection claire et justifiée en cas de candidatures trop nombreuses.

La vie collective avec le reste du groupe n'est pas non plus une étape facile étant donné qu'il est difficile de savoir à l'avance si l'on va s'entendre avec telle ou telle personne. Pour aider cette transition, certains groupes ont mis en place un processus de sélection bien particulier. Par exemple, le Château Partagé a opté pour une démarche en 3 grandes étapes :

- Sélection avec la mise en place d'un appel à candidature,
- Processus sur 3 mois pour faire connaissance durant lequel plusieurs rencontres sont organisées avec les personnes intéressées,
- Intégration durant une période de 6 mois du foyer au projet mais sans être encore associé à la SCI.

Cette dernière étape est une sorte de « période d'essai » qui permet de protéger les habitants déjà présents et également les nouveaux arrivants en cas de non adéquation.

Pour rassurer les banques, certaines clauses en cas de défaut de paiement peuvent également être mises en place. Par exemple, si un associé ne paie pas dans les 3 mois après mise en demeure, il est exclu de la société.

Enfin, pour faciliter l'arrivée de nouveaux arrivants, il est également préférable que le projet soit modulable, c'est-à-dire qu'il ne soit pas composé uniquement du même type de bien par exemple (grands T5 ou inversement, petits T3). De plus, un projet intégrant une part de mixité générationnelle importante semble également être une meilleure solution. Cela permet d'avoir des logements différents (taille, conception, etc.) dès le lancement du projet, facilitant les échanges de logements (en cas d'attribution en jouissance) et l'arrivée de nouvelles familles (plus de choix).

3. Faciliter l'attribution des logements sociaux

Concernant le problème de l'allocation des logements sociaux par commission d'attribution et non par le groupe lui-même, certains projets ont trouvé des alternatives avec leur bailleur.

Par exemple, la Foncière Chênelet est un bailleur social qui réalise des maisons passives avec des matériaux naturels (briques de terre crue et palettes en bois notamment) en faisant intervenir des artisans locaux⁵⁸. C'est le maître d'ouvrage du projet Ensemble Vivre et Vieillir Autrement en Ardennes (EVA 08).

⁵⁸ Entretien avec Eric Amieux, directeur de la Foncière Chênelet

Concernant l'attribution, c'est donc bien le bailleur qui prend la décision finale mais le groupe possède un « droit de regard » et le bailleur est attentif au choix qu'il fait. La Foncière Chênelet essaiera au possible de choisir quelqu'un que le groupe aura rencontré et qui souhaitera réellement vivre dans ce type d'habitat. Dans ce projet, la Foncière propose que la maison commune soit réalisée sous la forme d'une véritable « maison » intégrant un salon, une cuisine et des chambres. Cette habitation sera louée à l'association qui gère le lieu pour servir d'espace commun (réunions, accueil d'amis, etc.). L'association EVA 08 devra donc trouver un système de fonctionnement pour payer le loyer.

Dans le cadre de nouveaux arrivants, si certains ne souhaitaient pas intégrer l'association, jouir des parties communes et en payer les charges, cela laisse la possibilité à l'association de rendre le bien à la Foncière Chênelet. Cette maison pourra donc ensuite être « transformée » en logement (social ou non). Les habitants perdront donc leurs espaces communs mais ne seront pas mis dans des situations financières difficiles.

C'est une solution très souple mais cela n'assure pas complètement la pérennité du projet. C'est même plutôt l'effet inverse si plusieurs nouveaux arrivants ne rejoignent pas l'association EVA 08. A terme, l'association finira par disparaître et la maison commune n'aura plus lieu d'être. De plus, pour mettre en place cette solution, il faut un bailleur engagé car la réalisation d'une maison commune aurait pu être remplacée par deux logements sociaux à la place.

Le projet Habitat Différent (Angers – 49) a aussi mis en place une convention avec l'organisme HLM pour la sélection des nouveaux locataires au tout début de leur expérience, il y a 30 ans. Dans ce projet, le bailleur a reconnu qu'il était difficile d'affecter des personnes non intéressées par l'aspect participatif dans ce type d'habitat. Un délai de 40 jours a donc été accordé au groupe d'habitants pour trouver des nouveaux locataires (parmi leurs connaissances et réseaux) qui respectaient bien tous les critères HLM. Ces nouveaux foyers passaient ensuite en

commission d'attribution. C'est donc bien cette commission qui prend la décision finale d'attribution. Si aucun ménage n'est intéressé, c'est le bailleur qui adresse au groupe des personnes déjà inscrites et susceptibles d'intégrer le projet. Ainsi, les habitants peuvent rencontrer les nouveaux locataires avant leur arrivée, afin de leur présenter la vie du groupe et le mode de fonctionnement du lieu de vie pour qu'ils puissent se positionner en connaissance de cause.

La loi ALUR ne permet toujours pas aux habitants de participer aux commissions d'attribution des logements sociaux pour choisir leurs nouveaux voisins mais elle impose certaines règles nouvelles pour les locataires. En effet, l'article L. 200-10 précise que les locataires qui ne souhaiteront pas devenir associés dans la société d'habitat groupé participatif devront tout de même signer la charte de fonctionnement de l'immeuble qui sera annexée à leur contrat de bail. Ils auront donc normalement l'obligation de respecter cette charte et en cas de non-respect, les autres habitants pourront se retourner contre eux. La copie des statuts de la société sera également annexée au contrat ainsi que tout document portant sur la participation des habitants jugé utile par les habitants. Le but recherché par cet article est ainsi de favoriser la pérennité du projet.

Figure 10 – Synthèse des solutions possibles



Conclusion

Comme nous avons pu le voir, les projets d'habitat groupé participatif sont longs à mettre en place et relèvent parfois d'un véritable parcours du combattant. Les habitants doivent ainsi faire face à différents problèmes allant de l'entente au sein même de leur groupe lors de la conception jusqu'à l'organisation de la vie collective une fois le projet réalisé, en passant par des difficultés d'ordre juridique, financier, administratif et technique. Par ailleurs, les problèmes les plus récurrents sont ceux de l'accès au foncier (réticence des élus ou prix trop élevé) et du financement du projet (frilosité des banques à prêter). Ce montage est d'autant plus difficile si les habitants le réalisent en autopromotion et en autoconstruction.

Il semble également que les projets localisés en milieu périurbain ou urbain rencontrent plus de difficultés à aboutir mais cela peut notamment s'expliquer par une complexité plus importante des projets. En outre, certains habitants peuvent être déçus de constater qu'il est finalement nécessaire de connaître les rouages du système immobilier classique pour arriver à en sortir et à trouver des solutions alternatives en mobilisant plus ou moins les mêmes outils.

Malgré toutes ces difficultés, de plus en plus de projets arrivent à aboutir et de nombreuses solutions existent pour surmonter ces problèmes. Certaines d'entre elles, comme le financement participatif par exemple, ont déjà pu être mises en place dans des groupes et ainsi prouver leur efficacité. De plus, la mise en place de ces projets devrait être facilitée par l'entrée en vigueur des décrets d'application de la loi ALUR relatifs à l'habitat groupé participatif. Par ailleurs, ces difficultés rencontrées peuvent également avoir un impact positif, cela permet aux habitants de dépasser les doutes qu'ils peuvent avoir et d'affirmer leur motivation.

Comme le dit un dicton populaire « on apprend peu par la victoire mais beaucoup par la défaite ». Certains problèmes sont donc bénéfiques pour les groupes car ils permettent de mettre en évidence des points qu'ils n'avaient peut-être pas discernés avant.

Actuellement, 54 % des français ont déjà entendu parler de l'habitat groupé participatif mais malgré la reconnaissance institutionnelle officielle, seuls 23 % identifient bien ce que cela représente. Après explications :

- 50 % des français trouvent que c'est une utopie inadaptée,
- 37 % pensent que c'est une bonne idée mais qu'elle n'est pas généralisable,
- Seulement 13 % l'identifient comme une solution pour répondre aux enjeux du logement⁵⁹.

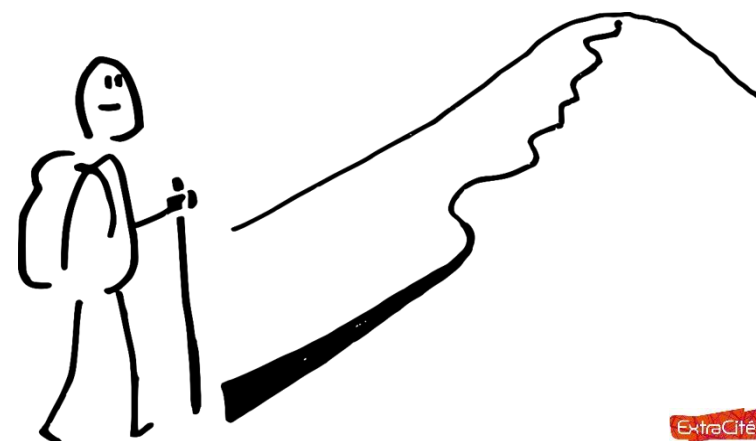
Arriver à propulser l'habitat groupé participatif comme une véritable solution d'avenir reste donc encore un large défi pour les habitants, les collectivités, les associations et les professionnels engagés dans cette démarche. Pourtant, presque tous les projets réalisés mettent en avant que c'est une belle aventure humaine qui permet un enrichissement mutuel. Les points positifs évoqués sont toujours ceux de la mutualisation, du partage et de la confiance qui existent au sein des groupes ainsi que ceux de l'accès à un logement avec un meilleur rapport qualité/prix et à une qualité de vie bien supérieure à la normale.

Ce travail n'a pas pour but de décourager les personnes qui souhaiteraient s'engager dans cette démarche mais plutôt de les alerter sur ce qui peut les attendre. Toutes ces difficultés ne doivent pas nécessairement être anticipées par les acteurs mais le simple fait d'en être conscient permet de ne pas se retrouver totalement démuné si elles surviennent à un moment donné. Tous les projets sont différents, certains ne rencontreront certainement que très peu de difficultés.

⁵⁹ Sondage réalisé pour Guy Hoquet Immobilier par l'Institut CSA en mars 2014

C'est toute la particularité de ce genre de démarches atypiques puisque, par définition, il n'y a pas de « modèle type » sur lequel on peut s'appuyer. C'est pour cette raison que le partage d'expérience et la sensibilisation des acteurs restent des points primordiaux pour ces projets. C'est notamment à ce niveau que les collectivités peuvent jouer un rôle important en accompagnant les groupes (levée des freins réglementaires) et en facilitant leur acculturation et leurs démarches auprès des acteurs de l'immobilier. Le rôle du Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif est primordial afin de permettre un partage d'expérience au niveau national.

Concernant les groupes d'habitants, cet état des lieux des problèmes peut en effrayer plus d'un. C'est une démarche pleine d'incertitudes mais lorsque cela concerne un projet de vie, les difficultés ne sont pas insurmontables. Motivation, patience, diplomatie et réalisme⁶⁰ sont les maîtres mots qui doivent accompagner ces projets, sans pour autant supprimer toute pointe d'utopie. Il est également conseillé de s'entourer de professionnels (accompagnateurs, médiateurs, notaires, architectes), d'associations nationales ou locales (Habicoop, Regain, Eco Habitat Groupé, etc.), ou du moins de faire appel aux interventions gratuites dont peuvent bénéficier les groupes (CAUE, espaces info énergie, collectivités).



ExtraCité
© Benoît De Haas

« Ils ne savaient pas que c'était impossible, alors ils l'ont fait ».

Mark Twain

⁶⁰ A. L. ENGELHARD et X. POINT, SCI Diwan-Montreuil, 2009, *Construire pour soi-même et pour les autres, construire pour soi-même comme pour les autres*

Bibliographie

Livres

- CONNAN Y., 2012, *Habitat groupé participatif*, Rennes, Editions OUEST-France, collection « Archi actuelle », 143 p.
- D'ERM P., 2009, *Vivre ensemble autrement, écovillages, habitat groupé, écoquartiers*, Italie, ULMER, collection « Les nouvelles utopies », 143 p.
- LEAFE CHRISTIAN D., traduit de l'anglais en 2006, *Vivre autrement : écovillages, communautés et cohabitats*, préface de LANGUIRAND J., Montréal, Ecosociété, collection Guides Pratiques, 381 p.
- Mouvement pour un Habitat Groupé Autogéré, 1983, *Habitats autogérés*, Editions Alternatives/Syros, collection AnArchitecture, Paris, 140 p.

Rapports et mémoires

- ADIL de l'Isère, 2012, *l'Habitat Groupé*, 54 p.
- AUBRY M., 2013, *Pour Lille, pour vous*, Programme pour les élections municipales de Lille, 41 p.
- Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts (BOI-IR-RICI-20140725), 2014, *IR – Réductions et crédits d'impôt*, 5 p.
- Cahier des charges du deuxième appel à projet d'habitat participatif à Lille, 2013, 20 p.
- CETE de Lyon, mars 2013, *L'habitat participatif, une solution pour le logement abordable ?*, 38 p.

- Conseil Général des Bouches-du-Rhône, avril 2013, *L'habitat intergénérationnel, pour une adaptation des territoires au vieillissement de la population*, 24 p.
- CUADD Conseil (Concertation en Urbanisme et en Architecture pour un Développement Durable), 2010, *Chronique d'un projet d'habitat participatif, Projet « Le Grand Portail » - NANTERRE - Ecoquartier Hoche*, 16 p.
- ENGELHARD A. L. et POINT X., SCI Diwan-Montreuil, 2009, *Construire pour soi-même et pour les autres, construire pour soi-même comme pour les autres*, 52 p.
- Lille Métropole, 2011, *Programme Local de l'Habitat 2012/2018*, 32 p.
- L'Union sociale pour l'habitat - Fiche thématique, *les demandeurs de logement sociaux*, 2 p.
- MODESTE L., 2013, *Faire du « renouvellement urbain » en milieu rural*, mémoire de fin d'études, 119 p.
- RABAULT M., 2014, *L'accompagnement « professionnel » dans l'habitat participatif*, mémoire d'architecture, 77 p.
- TRUDELLE S., 2010, *Fiche Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété – SCI APP*, Habicoop, 6 p.
- Ville de Lille, 2013, *Appel à candidatures pour des projets en habitat participatif à Lille – Cahier des charges*, Lille, 20 p.
- WELLHOFF F. et PERIGNON J-M., 2010, *Influence sur la qualité architecturale de la réglementation issue des documents d'urbanisme*, Rapport CGEDD n° 006562-01, 97 p.

Lettres d'information, dossiers et articles de presse

- Dossier de presse, 2013, *Projet de loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénover*, Nouvelles formes d'habitat

- Eco Habitat Groupé, 2014, *Lettre d'information - mars 2014*
- Espaces temps : <http://www.espacestems.net/en/articles/vivre-le-periurbain-des-espaces-sous-influence-urbaine/>
- Métropolitiques - Article « Les architectes de l'habitat participatif, entre militance et compétence »
- Rue 89 (Nouvel Observateur) :
 - Article « Vivre en yourte entre amis, nouveau mode d'emplois »
 - Article « Envie de vivre ensemble : des amis ont co-construit un immeuble »
 - Article « Habitat groupé : une « vie de village » dans le hameau en bois »
- Toits de Choix, Lettre d'information septembre 2014, *Le temps d'une rentrée*

Publications des Parcs

- ENRx, 2014, *Outils réglementaires fonciers, fiscaux, contractuels favorables au renouvellement urbain et écologique des territoires ruraux*, 162 p.
- Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale, 2013, *Charte 2013-2025 - Rapport*, 189 p.
- Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale, 2013, *Ensemble imaginons et construisons nos logements*, plaquette de lancement de l'appel à projet d'habitat participatif

Sites internet

- Agence National pour l'Information sur le Logement – dernière consultation le 18/08/2014: <http://www.anil.org/>
- Bati-Cités - dernière consultation le 15/09/2014 : www.bati-cites.fr
- Cofinançons Notre Habitat - consulté le 12/09/2014 : scic-cnh.fr
- Comprendre choisir – rubrique Construction maison – dernière consultation le 04/09/2014 : <http://construction-maison.comprendrechoisir.com/>
- Conférence à l'Ecofestival du Chênelet de Patrick VIVERET – consulté le 15/08/2014 : <http://www.chenelet.org/article/conference-patrick-viveret>
- Dépliant de présentation, Cofinançons notre habitat – consulté le 10/09/2014 : http://www.palabres-immo.fr/wp-content/uploads/2014/03/Depliant_cofinancons_notre_habitat_habitat_solidaire_2014.pdf
- Direct Gestion - consulté le 19/09/2014 : www.directgestion.com/sinformer/filactu/29362-lhabitat-participatif-reconnu-par-la-loi-alur-mais-meconnu-des-francais
- Evident Housing (la plateforme du cohabitat) – dernière consultation le 05/08/2014 : <http://www.evident-housing.com/>
- Guy Hoquet (consulté le 24/09/2014) : <http://www.guy-hoquet.com/Dossier/4013/colocation-habitat-participatif-les-nouvelles-tendances-du-logement.aspx>
- Habicoop – dernière consultation le 18/09/2014 : <http://www.habicoop.fr>
- Legifrance (différents textes de loi) – dernière consultation le 15/09/2014 : <http://www.legifrance.gouv.fr/>

- Les petites pierres - dernière consultation le 19/09/2014 : www.lespetitespierres.org
- Ministère de la Justice « vos droits et vos démarches », rubrique logement – dernière consultation le 03/09/2014 : <http://www.vos-droits.justice.gouv.fr/>
- Notaires de France – dernière consultation le 20/09/2014 : <http://www.notaires.fr/>
- PNRCMO - dernière consultation le : 23/09/2014 : <http://www.parc-opale.fr/>
- Portail de l'économie et des finances – consulté le 15/08/2014 : <http://www.economie.gouv.fr/cedef/pre-a-taux-zero-plus>
- Pour une plateforme de l'Habitat Participatif en France - dernière consultation le 03/08/2014 : <http://www.habitatparticipatif.net>
- Service Public - dernière consultation le 23/09/2014 : vosdroits.service-public.fr/particuliers/F10871.xhtml et vosdroits.service-public.fr/particuliers/F2032.xhtml
- Terre de Liens – consulté le 8/09/2014 : <http://www.terredeliens.org/>
- Union sociale pour l'habitat - Fiche thématique : les demandeurs de logement sociaux – consulté le 6/08/2014 : http://www.union-habitat.org/sites/default/files/Les%20demandeurs%20de%20logement%20social_310813.pdf
- Université du Nous : <http://universite-du-nous.org/a-propos-udn/>

Emissions radio et documentaires

- Espaces Naturels Régionaux, 2013, Renouveau urbain et écologique des espaces ruraux, 25 min.
- France culture, Sur les Docks, documentaire d'Anne Charlotte Sinet-Pasquier et Anna Szmuc, Ensemble chacun chez soi : le renouveau de l'habitat groupé, décembre 2011 - <http://www.franceculture.fr/player/reecouter?play=4356525>
- Yann Sinic et Nathalie Combe, 2010, Un monde pour soi, l'Harmattan et la Fédération des Parcs naturels régionaux, 123 min.

Crédits photographiques

- Page de couverture :
 1. Projet Cohousing Vinderhoute à Gant © Anaïs TRIDEAU
 2. Projet Les Petits Moulins © Les Petits Moulins
 3. Projet Toits & Co © Françoise Souvignhec
 4. Projet Cohousing Vinderhoute à Gant © Anaïs TRIDEAU

- Illustration 1 – Familistère de Guise © Collection musée de Guise

- Illustration 2 – Projet Ferme de la Chaux © Ferme de la Chaux

- Illustration 3 – Projet Les Petits Moulins © Les Petits Moulins

- Illustration 4 – 2^{ème} appel à projet de la ville de Lille

- Illustration 5 – Appel à projet lancé par le PNR CMO

- Illustration 6 – Visite à Gant © Anaïs TRIDEAU

- Illustration 7 – Première réunion avec Extracité © Anaïs TRIDEAU

- Illustration 8 – Méta-plan utilisé en réunion au Parc © PNR CMO

Table des figures

- Figure 1 – Comparaison des acteurs et des rôles entre un projet immobilier classique et un projet en habitat groupé participatif

- Figure 2 – Prise de risque et degré de participation des habitants © CETE de Lyon

- Figure 3 – Processus de mise en place d'un projet d'habitat groupé participatif, d'après l'enquête réalisée

- Figure 4 – Montages possibles actuellement et après la sortie des décrets de la loi ALUR

- Figure 5 – Localisation des personnes et communes ayant répondu à l'appel à projet du PNR CMO

- Figure 6 – Synthèse des problèmes rencontrés

- Figure 7 – Comparaison entre deux équilibres parties communes/privatives différents

- Figure 8 – Compte à rebours théorique simplifié d'un projet de construction

- Figure 9 – Illustration du système d'échange de parcelle

- Figure 10 – Synthèse des solutions possibles

Annexe 1 : Questionnaire réalisé pour l'enquête auprès des groupes d'habitat groupé participatif

Annexe 2 : localisation des projets de l'enquête

Annexe 3 : Fiche individuelle proposée par Extracité pour l'accompagnement des habitants du Parc

Annexes

Annexe 1 : Questionnaire habitat groupé participatif

Je réalise ce questionnaire dans le cadre de mon stage de fin d'année d'étude au Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale (Pas de Calais) et de mon mémoire de master 2 en urbanisme et aménagement du territoire. Suite au constat que de nombreux projets d'habitat groupé participatif ne voient pas le jour, je souhaite traiter plus particulièrement la question des problèmes rencontrés dans ces projets et les solutions possibles existantes ou qui pourraient être mises en place. Le but de ce questionnaire est :

- D'identifier tous les problèmes rencontrés,
- De voir si ces problèmes sont liés à un certain modèle de groupe,
- D'identifier les solutions que des groupes pourraient avoir trouvé pour surmonter ces problèmes.

1. Nom du groupe/projet :
2. Création du groupe, date et contexte (initiative des habitants, réponse à un appel à projet de collectivité...) :
3. Phase actuelle (exemple : constitution du groupe, réflexion sur la Charte de vie en collectivité, choix du modèle juridique, dépôt du permis de construire, construction, projet réalisé en mars 2012, projet abandonné en février 2010...) :
4. Localisation du projet (commune et numéro de département) :
 - Localisation en milieu urbain ou rural ?
5. Porteur du projet (groupe d'habitants, bailleur...) :
6. Type de projet d'habitat (individuel, collectif, mixte, activités économiques...) :

Composition du groupe

7. Nombre de foyer :
8. Pyramides des âges : Indiquer pour chaque tranche d'âge, le nombre de personnes ayant approximativement cet âge dans le groupe

0 – 10 ans	10 – 20 ans	20 – 30 ans	30 – 45 ans	45 – 60 ans	60 – 75 ans	Plus de 75 ans

9. Composition du groupe : indiquer le nombre de ménages pour chaque catégorie

Familles (couple + enfants)	Familles monoparentales avec enfants	Couples	Personnes seules

10. Mixité sociale : Indiquer le nombre de logement pour chaque catégorie (Si vous êtes propriétaire de votre logement ou de parts sociales dans une SCI, cela correspond à de l'accession libre)

Locatif social	Accession aidée	Accession libre	Logements de solidarité

Démarche du projet

11. Quelles sont les motivations premières qui vous ont poussé à monter ce projet ? (Classer les réponses dans l'ordre s'il y en a plusieurs et n'hésitez pas à en rajouter)

- Economie d'argent, coût moindre
- Adéquation réelle du projet aux besoins
- Curiosité
- Mode de vie plus écologique
- Accession à la propriété facilitée
- Vivre ensemble, partage
- Déjà des expériences similaires

12. A l'origine, combien de ménages étaient partant ?

13. Combien de ménages du début sont encore présents ?

14. Quelles sont les différentes étapes que vous avez suivies et avec quelles temporalités ? (Exemple : constitution du groupe : janvier 2012 – septembre 2012, choix du modèle juridique : 2012, rédaction de la Charte de vie : novembre 2012 – mars 2013...)

-
-

Fonctionnement du groupe

15. Modèle juridique retenu :

16. Association avec un bailleur (supprimer la mention inutile) : Oui Non

- Si oui, lequel :

17. Recrutement d'un Assistant à Maitrise d'Ouvrage : Oui Non

- Si oui, lequel :

18. Autres personnes associées ? : Oui Non

- Si oui, lesquelles :

19. Espaces en communs (supprimer les mentions inutiles) :

Salon	Buanderie	Espace de travail (télétravail...)	Chaufferie
Cuisine	Chambres d'amis	Salle de jeux pour enfants	Parking voiture
Cave	Jardin/cours	Salle commune	Garage à vélos

- Autres :

20. Mode de répartition des charges communes :

21. Participation des habitants au chantier, autoconstruction ?

22. Mobilisation de compétences particulières parmi les habitants (architecte, comptable, communication...) ?

Problèmes rencontrés lors de l'élaboration du projet

23. Problèmes liés au groupe lui-même (départs, forte personnalité, place des professionnels habitants, difficultés à faire des compromis...) :

24. Problèmes liés au foncier (réticence des élus, concurrence des promoteurs...) :

25. Problèmes d'ordre juridiques :

26. Problèmes d'ordre financiers :

27. Problèmes d'ordre administratifs, techniques :

28. Autres :

Problèmes rencontrés après la réalisation du projet

29. Problèmes de vie du groupe :

30. Problèmes de départ de ménages :

31. Autres :

Points positifs du projet

32. Quels sont pour vous les points positifs essentiels de votre projet ?

33. Que recommanderiez-vous aux groupes qui voudraient se lancer ?

Remarques

34. Si vous avez d'autres points de détails concernant votre projet, des problèmes particuliers rencontrés non soulevés dans les questions ou de simples remarques :

35. Et si c'était à refaire ? Que changeriez-vous ?

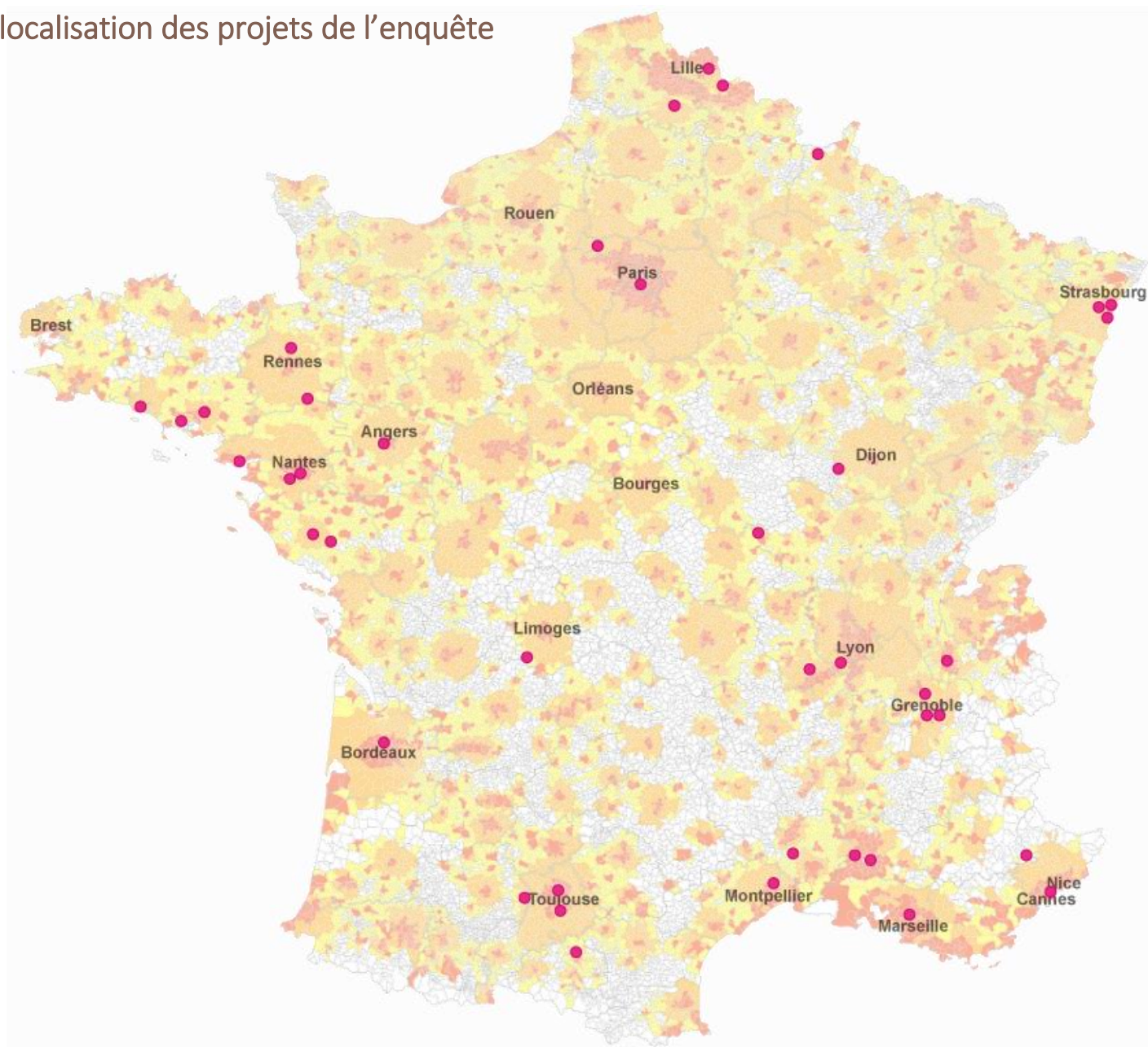
Autorisations

Autorisez-vous la diffusion des données des parties « composition du groupe », « démarche du projet » et « fonctionnement du groupe » aux organismes intéressés et sur internet ? Dans tous les cas, vos coordonnées (adresse email et téléphone) ne seront pas communiquées.

Oui

Non

Annexe 2 : localisation des projets de l'enquête

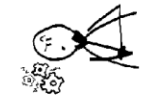


Annexe 3 : Fiche individuelle proposée par Extracité pour l'accompagnement des habitants du Parc

FICHE INDIVIDUELLE		Nom du module	
La fiche de	<p>TITRE</p> <p>Module Texte introductif présentant la thématique et l'intérêt du module.</p>		
	A préparer avant la participation au module :		
Question 1			
Question 2			
Question 3			
Question 4			
		Mes points forts	Mes points faibles
		Mes craintes	Mes envies – ma motivation



FICHE INDIVIDUELLE



Nom du module

A remplir à l'issue du suivi du module :

Question 1

Question 2

Les 4 mots clés que je retiens du module pour mon projet d'habitat :

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

Mon habitat participatif :

Schéma

