



ADEME

**Mission d'AMO dans le cadre de l'AMI
quartiers E+C-**

**Phase 2 – Capitalisation et outils – Fiches
méthodes et outils**

**Fiche Outils – Concertation – Habitat
participatif**



Date	30/11/2020
Auteur et contact	Nina Herzog et Claire Rouillet Bureau

1 | Principes de l'Habitat Participatif

Une démarche d'habitat participatif, est une forme de conception de projet immobilier. Contrairement à d'autres types d'habitats collectifs réalisés par des collectivités, des promoteurs privés ou sociaux et des associations, l'habitat participatif est un projet conçu, au moins en partie par les futurs habitants. Un groupe de personnes (pouvant prendre différentes formes) met en commun ses moyens afin de réaliser son habitat. Les futurs habitants s'investissent en amont du projet immobilier et participent à la définition de la programmation et de leur futur cadre de vie. Dans les projets d'habitat participatif, les logements privés sont prolongés par des espaces communs, qui constituent un élément clé de ces projets. Des valeurs fondamentales sont véhiculées par le modèle de l'habitat participatif : la propriété collective, l'enjeu social et écologique, la sortie du système spéculatif ainsi qu'une gouvernance démocratique (partage égal du pouvoir de décision entre habitants).

2 | Potentiel bas carbone

L'habitat participatif permet de faire émerger une intelligence collective sur les questions bas carbone et ce tout au long du projet. Ce mode de faire permet de sensibiliser collectivement et en amont du projet les futurs habitants aux conditions d'approvisionnement et aux modes constructifs de leur futur habitat.

Les futurs occupants prennent les décisions concernant les modes constructifs de leur habitat. Elles déterminent la qualité du bâtiment pour toute sa durée de vie. Ainsi, le confort, les coûts d'exploitation, l'entretien, l'adaptation à de nouveaux usages, et même les conditions de la démolition ont tendance à être davantage pris en compte par les acteurs directement concernés. Ainsi, l'habitat participatif facilite la mise en place de modes constructifs bas carbone.

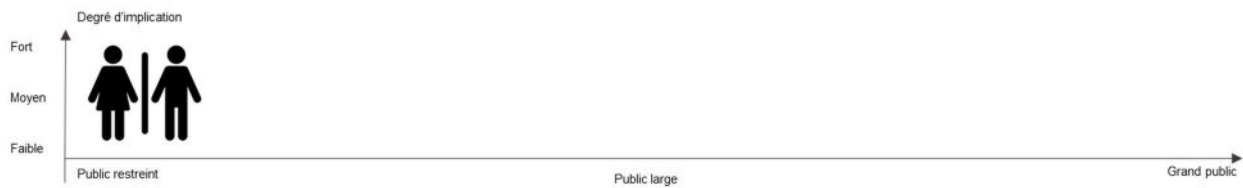
L'habitat participatif permet d'avoir une approche sur le long terme du bilan économique. Les futurs habitants sont amenés à anticiper les économies qu'un investissement à court terme peut représenter comme économies à long terme, notamment en termes de facture énergétique, de rénovation etc.

La mutualisation de certains espaces et équipements dans l'habitat participatif permet de réduire le bilan carbone en comparaison avec une opération de logement classique. La mutualisation permet une plus grande sobriété des projets. Enfin, ce travail collectif permet d'anticiper les usages et de diminuer l'empreinte carbone de l'opération en phase exploitation.

3 | Public mobilisable (quantitativement et degré d'implication citoyenne)

Le public concerné est à ce jour assez restreint en France. L'habitat participatif, s'il est apparu au XIX^{ème} siècle est seulement revenu à l'agenda politique dans les années 2010. Il est finalement reconnu par la loi ALUR en 2014. De plus, les projets d'habitat participatif nécessitent un investissement important à la fois en termes financiers et en termes de temps. En effet, le public doit être en mesure de consacrer du temps au projet sur la durée et ainsi ne pas être dans « l'urgence » de devoir se loger.

Dans les projets d'habitat participatif, le degré d'implication des futurs habitants est maximal, notamment parce que le travail de conception s'imbrique intimement dans leurs projets de vie personnelle.



4 | Implications opérationnelles et acteurs à mobiliser

Par la nature même du projet, qui s'éloigne du processus classique de montage d'opération, chacun (usagers/maîtrise d'ouvrage/maîtrise d'œuvre) se retrouve investi et responsable.

Les collectivités territoriales : Elles ont un rôle à jouer dans l'accompagnement des projets en facilitant l'accès au foncier, en aidant à la recherche de solutions opérationnelles et en identifiant les freins à la faisabilité des projets. Pour renforcer ce rôle, elles peuvent adhérer au réseau national des collectivités en matière d'habitat participatif qui vise à *développer l'habitat participatif dans toute sa diversité au sein des politiques publiques*.

Les aménageurs (publics ou privé) : Dans le cadre d'une opération d'aménagement, l'aménageur sélectionne les projets d'habitat participatif. C'est un maillon du projet à l'interface de la commune (autorisation d'urbanisme) et des futurs habitants qui deviendront les maîtres d'ouvrage du projet.

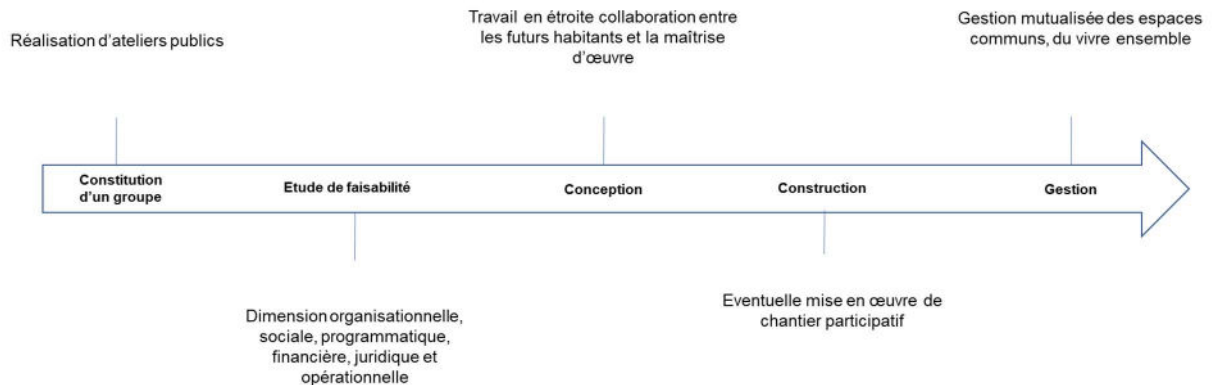
Des ateliers publics et/ou des appels à projets peuvent être organisés dans un premier temps par les collectivités et l'aménageur afin de permettre la formation d'un groupe de coopérateurs.

Professionnels et techniciens : Architectes et autres maîtres d'œuvres, assistants à maîtrise d'ouvrage. AMO pour gérer la technicité des projets et les nombreux risques qui pèsent sur une opération

Les futurs habitants : Ils contribuent au projet jusqu'à en devenir les maîtres d'ouvrage du projet immobilier. L'émergence d'un groupe peut avoir différentes origines : groupe déjà constitué (amis, association...) qui a envie d'habiter autrement, formation d'un groupe à la suite d'un tirage au sort, sélection de candidatures à l'issue d'ateliers...

Le montage juridique basé sur la propriété individuelle induit que chaque logement doit être financé par son propriétaire soit par un capital disponible, soit par un emprunt bancaire (individuel ou collectif). Ainsi, il est possible que certains logements puissent être loués par des investisseurs ou des bailleurs sociaux à des personnes mobilisées mais sans les ressources suffisantes ou ne souhaitant pas devenir acquéreur.

5 | A quelle phase du projet ?



6 | Exemples d'utilisation

Les Castors du crêt de roc Saint-Etienne (42)



Source : JPGA

Contexte :

- En 2007, au sein de la ZAC Desjoyeux, le projet d'habitat participatif de 13 logements *les Castors* voit le jour.
- Les futurs habitants créent une société civile coopérative de construction (SCCC) pour gérer le projet en autopromotion, en partenariat avec la Ville de Saint-Etienne, Cohab'titude et Coordin'action Nationale Habitat Participatif.
- Le projet est mis en pause entre 2008 et 2011 à la suite de la crise du logement.
- Après un travail avec l'agence d'architecture JPGA, le chantier démarre finalement en 2014 et les 32 habitants entrent dans les lieux en 2016.

Démarche bas carbone :

- Conception bioclimatique des bâtiments ;

- Les bâtiments passifs permettent de réaliser des performances énergétiques au-delà de la réglementation en vigueur ;
- Matériaux de construction biosourcés (ossature bois) ;
- Espaces mutualisés : buanderies, ateliers bricolage, salle commune équipée de couchage et d'une salle de bain.

Ecoterra

Strasbourg (67)



Source : Habitat participatif Strasbourg

Contexte :

- En 2015, 14 logements en accession sociale ont été réalisés dans le projet de la ZAC Danube dans le quartier des 2 rives.
- La collectivité, la société coopérative d'HLM Habitat de l'III et les futurs habitants dans un premier temps. Ils ont été associés à programmation et à la conception du projet.
- Ils ont ensuite fait un travail avec les architectes (DWPA) pour l'aménagement de leur logement.
- L'association Eco-Quartier Strasbourg a accompagné les habitants dans l'élaboration d'un règlement détaillant les spécificités du fonctionnement et des usages des espaces partagés.

Démarche bas carbone :

- 91m² d'espaces sont mutualisés : la buanderie, les ateliers, une terrasse/cours commune.
- Les bâtiments sont réalisés en matériaux biosourcés : bois, paille et terre.
- Label Effinergie +

Les Choux lents

Saint-Germain-au-Mont-D'or (69)



Source : *Les choux Lents*

Contexte :

- En 2012, 7 foyers se sont regroupés en SCI non attributive adossée à une association collégiale (détenant la majorité des parts) pour acquérir et réhabiliter une grande maison de ville en logements collectifs. Les travaux sont réalisés en grande partie en auto-construction.
- L'initiative est d'origine citoyenne. L'association a réalisé des partenariats avec Le Grand Lyon et les organisations Cohab'titude, Coopérative Oasis / Colibris, Coordin'action Nationale Habitat Participatif.
- Les espaces suivants sont mutualisés : Salle de réunion / salle polyvalente, chambre(s) d'amis, buanderie, atelier(s), cuisine, jardin / espaces verts, potager, terrasse / cour commune.

Démarche bas carbone :

- Les performances énergétiques au-delà de la réglementation en vigueur, la réhabilitation est réalisée grâce à des matériaux biosourcés / locaux, un système de toilettes sèches est mis en place et le lieu effectue le compostage des déchets organiques.
- Le lieu propose des stages de formation à l'écoconstruction

Participation des habitants à la conception du projet :

- Depuis sa création le groupe se réunit environ toutes les 2 semaines. 50 à 100 jours des travaux par an ont été réalisés par chaque habitant. L'organisation du vivre-ensemble s'articule autour de la gestion d'un groupement d'achat et de la participation à une AMAP, de la préparation des repas communs, de l'entretien du lieu. Le lieu est ouvert partiellement au public et participe à l'animation communale : organisation d'événements -concerts, projections, stages, portes ouvertes.

Sources :

[La Ruche – Dauphine architectes](#)

Poullain Adrien. Choisir l'habitat partagé. L'aventure de Kraftwerk. Parenthèses, 2018

[Hab Fab : ressources pour l'habitat participatif en occitanie](#)

[Habitat Participatif France - Les Choux Lents](#)

[Habitat participatif Strasbourg - Ecoterra](#)

[Base de données Oasis et Habitat participatif – Les castors du crêt de roc](#)

[toitsdechoix.com](#)