

Carnet d'inspiration pour l'**habitat** **participatif**

24 opérations pionnières en France
Édition 2024



Réseau national
des collectivités pour
l'habitat participatif

Coordination générale
Martin Labrosse,
coordinateur du RNCHP
martin.labrosse@strasbourg.eu

Rédaction
Corinne Maix
corinne.maix@yahoo.fr

Conception graphique
bureau.mindaro
meliparolini@gmail.com

Impression
Freppel Imprimeur
Wintzenheim
2024

Le RNCHP remercie chaleureusement
les habitants et acteurs professionnels
de l'habitat participatif ayant offert
gracieusement des photos pour la
réalisation de la présente brochure.



sommaire

p5 Édito

p6 Habitat
participatif,
de quoi
parle-t-on ?

p12 ● 1
Îlot Eiffel

p14 ● 2
Les 4 saisons

p16 ● 3
La Bigotière

p18 ● 4
Partitions

p20 ● 5
Kosmo

p22 ● 6
Mosaïque des
Garetttes

p24 ● 7
Les Champs
Libres

p26 ● 8
Le jardin sur le toit

p28 ● 9
Locus Solus

p30 ● 10
Îlot Vert de
la Soulandres

p32 ● 11
Terra Dora

p34 ● 12
Au clair
du quartier

p36 ● 13
Le Moulin

p38 ● 14
Les Toiles
de Terre

p40 ● 15
Les habitants
de Terranga

p42 ● 16
EcCo

p44 ● 17
Ecolline

p46 ● 18
Potagés

p48 ● 19
ZAC Danube

p50 ● 20
Unisson

p52 ● 21
Le projet Lepage

p54 ● 22
La Boutillerie

p56 ● 23
La Coop
à Fourchon

p58 ● 24
Eco Hameau
Solidaire

p60 Lexique

p62 Pour aller
plus loin

Petit mode d'emploi du carnet

La carte de
France des
habitats
participatifs
numérotés de
1 à 24 donne
un accès direct
aux projets,
numérotés en
haut à gauche
de chaque
double page.

Dans la marge
de **gauche**, le
classement
géographique
est repérable
par un code
couleur.

Dans la marge
de **droite**, les
projets sont
classés par
catégorie.

—
Pour chaque
projet, une
fiche technique
rassemble
toutes les infos
et contacts
utiles.

—
Un petit lexique
est disponible
en page 60.



Créer, ensemble, les chemins du possible !



En apportant en 2014 un cadre politique et une reconnaissance officielle à l'habitat participatif, la loi ALUR a permis de légitimer et d'ancrer ce nouveau mode de construire ensemble dans nos territoires. Ces dernières années, la crise du logement, la crise Covid, l'inflation ont ralenti tous les projets d'habitat, même les plus classiques. Alors, même si le développement de cet habitat n'est pas encore au niveau de nos attentes et des possibles, réjouissons-nous qu'il ait déjà su apporter des transformations évidentes dans les manières de fabriquer la ville.

Aujourd'hui, les projets se concrétisent grâce à la volonté et la résilience des groupes de citoyens, et l'appui d'un nombre grandissant d'organismes HLM, de petits promoteurs et des collectivités locales. Des idées – encore étonnantes il y a quelques années, telles les espaces partagés, les toits terrasse, les jardins collectifs... – se démocratisent. De nouvelles façons d'habiter font leur révolution tranquille. Hélas, la parole publique manque de force sur ce modèle qui encourage la solidarité et l'innovation. Et les freins techniques et réglementaires constituent encore trop souvent des difficultés urticantes.

S'il est un lieu, où l'habitat participatif prospère particulièrement, c'est au niveau local,

là où les collectivités se mobilisent pour rendre possibles ces projets collectifs.

Forts de ces constats et dans un contexte de crise du logement, nous nous fixons pour objectifs durables d'interpeller et de convaincre les pouvoirs publics de donner un nouveau souffle à cette politique, qui « ne coûte rien » et qui décourage la spéculation. Nous continuerons à démontrer que l'habitat participatif est un outil efficace de redynamisation des territoires détendus et de constitution d'une offre de logements abordables, complémentaire au parc social dans les territoires tendus. Nous mettrons en évidence l'intérêt de la rénovation collective, comme outil de lutte contre l'artificialisation des sols et la vacance des logements.

L'habitat collectif a le pouvoir de redonner du choix aux habitants, il a la capacité à remettre de l'aventure humaine et collective dans l'acte d'habiter, il a la responsabilité de fabriquer une ville plus durable, qui répond à la fois aux défis climatique, énergétique, écologique et social. Construisons ensemble les chemins de ces possibles.

Alain Jund

Vice-Président de l'Eurométropole de Strasbourg
Conseiller municipal de la Ville de Strasbourg

Habitat participatif : de quoi parle-t-on ?

L'habitat participatif est une démarche qui permet à un groupe de citoyens de s'associer pour concevoir ensemble un projet d'habitat, associés ou non à un opérateur immobilier. Les futurs habitants participent à la conception de leurs logements et des espaces destinés à être partagés. Ils peuvent ainsi construire ou rénover un bâtiment, adapter leurs logements à leurs aspirations, expérimenter et inventer des modes d'habiter. Ce terme rassemble une grande diversité de situations qui rendent la démarche accessible à de nombreux ménages selon l'énergie, le temps et les moyens de chacun.

L'habitat participatif a acquis un véritable statut avec la loi ALUR de 2014

Les efforts conjoints du Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif (RNCHP) et du mouvement citoyen Habitat Participatif France, ont permis d'aboutir en 2014 à un texte de loi, qui donne un véritable statut à cette nouvelle manière de construire en France.

*Chiffres 2023 Habitat Participatif France.

État des lieux de l'habitat participatif en France*

Habitat Participatif France recense aujourd'hui 9 700 logements, dont 406 projets totalement aboutis, et une croissance moyenne de 18% par an depuis 2009.

Projet avec ou sans opérateur immobilier, co-construction, rénovation... le concept engendre un foisonnement d'initiatives qui mobilisent aussi bien des habitants motivés, des promoteurs privés et des bailleurs sociaux (20% des projets) que des collectivités, qui y voient une solution originale à leur développement local et durable.

Ces dernières années, l'équilibre entre les programmes situés en zone urbaine (49%) et rurale (43%), s'est rééquilibré, avec une croissance importante en centre-ville (7%) et ruralité.

L'Habitat Participatif peut se décliner selon un large éventail de formes juridiques, allant de la copropriété classique à l'habitat coopératif non spéculatif, et porte des enjeux de mutualisation des coûts et des espaces (foncier, construction, consommations..)

Bien souvent initié par des collectifs d'habitants qui se fédèrent autour de valeurs communes, l'habitat participatif énonce généralement des principes de vie collectifs et peut porter des valeurs écologiques (qualité et durabilité de l'habitat) et des valeurs sociales plus ou moins marquées.

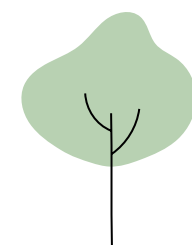
Un modèle en progression constante

Depuis la loi ALUR, il y a 10 ans, le nombre de projets d'habitat participatif livrés a été multiplié par 4. Le bénéfice de cette loi n'est pas seul responsable de cette croissance, car elle reste difficilement applicable et les projets doivent, aujourd'hui encore, déployer beaucoup d'énergie pour aboutir, faute d'une assise juridique bien définie et, bien souvent, d'une application possible des dispositifs d'aide consentis aux formes d'habitat plus classiques. D'autres facteurs, à mettre au crédit de tous les acteurs impliqués dans les projets d'habitat participatif, expliquent la progression de ces projets.

Un certain engouement citoyen et la diversification des profils intéressés par cette solution innovante pour concevoir des logements et recréer du vivre ensemble expliquent en partie l'évolution de l'habitat participatif. Bien loin de « l'utopie de bobos » caricaturée à ses débuts, l'habitat participatif séduit aujourd'hui les seniors, qui s'emparent du dispositif pour regagner collectivement de l'autonomie et inventer une autre façon de vivre leurs vieux jours. Les plus jeunes y trouvent une possibilité d'agir à leur niveau pour construire un mode de vie désirable, centré autour de valeurs de solidarité et de mixité, mais aussi pour bâtir des logements éco-construits, plus sobres, plus durables et moins standardisés. Les foyers modestes y trouvent une alternative au logement social classique et accèdent à une possibilité concrète d'imaginer et d'habiter des logements de qualité, avec des espaces mutualisés, et des logements plus abordables qui échappent à la spéculation immobilière... Tous se sont appropriés ce choix comme une réponse possible aux crises sociales et environnementales, et comme une possibilité de redonner une vraie place au collectif et à la solidarité dans leur vie.

Autre facteur de croissance de l'habitat participatif, la **mobilisation des collectivités** pour encourager ces projets en lançant des appels à projet, en leur réservant du foncier, en apportant leur soutien à des projets protéiformes. La revalorisation et l'attractivité des quartiers, la protection du patrimoine et la redynamisation de la vie collective... motivent largement cet effort. Nombre d'entre-elles voient aussi l'intérêt prégnant de proposer de nouvelles formes d'habitat, de développer des opérations mixtes avec une place pour de l'habitat social, pour loger les ménages les plus modestes, et regagner de la mixité sociale, culturelle et intergénérationnelle. Elles sont aujourd'hui moteurs de cette approche innovante, pour expérimenter de nouveaux modes de construction de nos territoires et de vivre-ensemble.

Ces dernières années, l'**engagement d'un certain nombre d'organismes HLM dans des opérations d'habitat participatif a aussi permis de développer des projets de plus grande taille, destinés à des publics modestes. Ils y apportent un portage financier et technique précieux. Enfin, le développement de structures d'accompagnement professionnelles a créé** l'ingénierie indispensable à de nombreux collectifs, qui ne disposent pas forcément des clés et des savoirs pour mener seuls ce type d'opération. Cet accompagnement permet de gérer la technicité des montages juridiques et financiers de tels projets, mais aussi la complexité des relations entre tous les acteurs impliqués dans de tels chantiers. La réalité temporelle de ces projets - de l'identification d'un terrain à la livraison du programme - et la nécessité de coopérer entre futurs habitants pour prendre des décisions collectives impliquent, elles aussi, un accompagnement de ces groupes dans leur dimension humaine.



Des réponses à des enjeux de société

L'habitat participatif apporte sa pierre à la revitalisation, au dynamisme et à l'attractivité de certains quartiers et territoires.

Des projets tels que Le jardin sur le Toit à la Réole ou l'îlot Vert de la Soulandres illustrent comment des municipalités misent sur ces projets d'habitat pour proposer une alternative aux autres offres de logement en périphérie, pour transformer certaines dents creuses en centre ville et préserver leur patrimoine.

Dans les grandes métropoles, des appels à projet lancés dans **les quartiers prioritaires de la ville**, peuvent aussi contribuer à reconstruire une image positive du quartier, apporter plus de mixité sociale et favoriser le vivre-ensemble comme le montrent les exemples des 4 Saisons à Rouen et du Kosmo à Rennes.

L'habitat participatif met les futurs habitants au cœur de la fabrication de la ville. Ce moteur de participation et d'engagement citoyen contribue à restaurer le lien et la confiance entre citoyens et pouvoirs publics. Dans leur quartier, dans leur commune, ces projets créent des lieux de rencontre, d'échanges et d'initiatives qui contribuent au dynamisme local, comme c'est le cas à la Bigotière à Epinac, à la Boutillerie à Wattrelos ou au Moulin à Lyon. Dans les nouveaux quartiers, ces projets fédèrent des habitants qui se projettent et apportent une vision humaine et solidaire à leur futur lieu de vie. Vous le lirez par exemple avec l'Ecoquartier Danube à Strasbourg.

L'habitat participatif préserve le patrimoine et encourage les réhabilitations. Certains projets donnent une seconde vie à des bâtiments en changeant leur usage, comme l'îlot Effel dans une ancienne école à Malaunay, le corps de ferme de l'éco-hameau solidaire à Audincourt ou le projet Lepage dans l'ancien hôpital Saint-Vincent de Paul à Paris.

En défendant des formes d'habitat abordables et des valeurs de mixité sociale, avec des programmes qui mixent accession et location – tels les Champs Libres à Nantes – de nombreux projets d'habitat participatif permettent à des familles à revenus modestes de se loger ou de devenir propriétaires grâce à la mutualisation des coûts de conception et de gestion de ces logements, comme le montre le projet Terranga à Annemasse.

L'habitat participatif participe à la lutte contre le changement climatique. La plupart des projets neufs ou en réhabilitation visent des niveaux exemplaires en termes de performances écologiques et énergétiques. Et l'inventivité de ces nouveaux modes d'habiter va jusqu'à oser des expérimentations de matériaux, comme Ecolline à Saint-Dié, ou de réemploi, comme les Toiles de Terre à Puy-Guillaume et Terra Dora à Montpellier et ses briques en terre crue. Leur contribution à la transition écologique se concrétise aussi par des projets d'habitat collectif qui luttent contre l'étalement urbain et qui permettent de réduire la taille des logements en mutualisant des espaces communs.

L'habitat participatif porte des projets qui répondent à la question du vieillir chez soi. Des projets à forte mixité intergénérationnelle ou des projets seniors, permettent aux plus âgés de rester acteurs de leur vie, de se sentir autonomes, en sécurité, de maintenir des liens sociaux en partageant des services, comme aux Potagés à Strasbourg.

L'habitat participatif est un moyen de lutte contre la spéculation immobilière. Grâce à ses nombreux projets portés par des coopératives d'habitants et d'autres vendus en Bail Réel Solidaire, l'habitat participatif évite aux prix de s'envoler lors de l'éventuelle revente de ces biens à de nouveaux propriétaires. Vous le lirez avec les exemples de Partitions à Rennes ou du projet Lepage à Paris.



Des ressources utiles aux futurs projets

Aujourd'hui, le mouvement de l'Habitat Participatif peut s'appuyer sur la grande expérience acquise grâce aux nombreux projets d'habitat participatif déjà livrés, et à la diversité de leurs modèles. Cette énergie citoyenne a besoin d'appui des collectivités mais aussi de tous les acteurs de l'urbanisme. Les porteurs de projets ont aussi besoin de ressources pour s'inspirer, pour trouver des réponses à leurs nombreuses questions ou pour répondre à des appels à projets. Le réseau Habitat Participatif France (lire p62) et le Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif (RNCHP) sont là pour jouer ce rôle et redonner du pouvoir d'agir citoyen.

Le RNCHP

Le Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif (RNCHP) a été créé en 2010 afin de réunir les collectivités désireuses de soutenir et développer l'habitat participatif et de mutualiser leurs expériences sur le sujet. Il compte aujourd'hui une vingtaine de collectivités, dont des communes, des métropoles, un parc naturel, un département... qui totalisent plus de 10 millions d'habitants sur leurs territoires.

Ce Réseau constitue à la fois une plate-forme d'échange d'expériences (plus de 200) et un outil opérationnel et engagé pour faire de l'Habitat Participatif une composante des politiques publiques, par sa mission d'interpellation nationale. Sa démarche se situe à la convergence de 4 enjeux :

- le droit au logement pour tous et la démocratisation de l'habitat participatif ;
- le lien social comme levier essentiel du vivre ensemble ;
- l'implication citoyenne dans la transformation de nos territoires ;
- l'économie sociale et solidaire.

Dans un contexte de forte crise du logement, le RNCHP s'est fixé 2 objectifs prioritaires :

- **Soutenir en priorité les montages d'habitat participatif adaptés à tous les niveaux de ressources et notamment aux ménages modestes et très modestes**, afin de produire du logement abordable et de qualité pour toutes et tous. Les opérations d'habitat participatif en locatif social ou comprenant du locatif social, les projets portés par des coopératives d'habitants et les projets en Bail Réel Solidaire remplissent bien cet objectif.
- **Lever les freins relatifs au montage d'opérations d'habitat participatif**. Les 10 ans de la loi ALUR et les Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif, qui se tiennent à Rennes en juillet 2024, sont l'occasion de dresser un bilan de cette loi et des obstacles encore rencontrés aujourd'hui, tels que la complexité administrative et le financement des projets.

Composition du bureau (élu le 8 juin 2023)

Alain Jund Président

Vice-Président de l'Eurométropole de Strasbourg, Conseiller municipal de la Ville de Strasbourg

Laurent GILET Trésorier

Vice-Président de l'agglomération d'Annemasse

Anissa BADERI Secrétaire

Adjointe à la Maire de la ville de Lille, Conseillère métropolitaine de la Métropole de Lille

Membres du Conseil d'Administration

Nicolas BERON PEREZ

Conseiller municipal de la ville de Grenoble, Vice-Président de Grenoble Métropole en charge de l'habitat

Stéphane PFEIFFER

Adjoint au Maire de la ville de Bordeaux, Conseiller métropolitain de la Métropole de Bordeaux

Mathieu JEANVRAIN Vice-Président

Conseiller municipal de la ville de Rennes, Conseiller métropolitain de Rennes Métropole

Amèle MANSOURI Vice-Présidente

Adjointe au Maire de la ville de Rouen, Conseillère métropolitaine de la Métropole de Rouen

Pourquoi ce carnet d'inspirations ?

Cette plaquette se propose d'aiguiller les acteurs potentiellement intéressés par l'habitat participatif et faire entendre plus largement leurs voix. En s'appuyant sur des modèles inspirants et de beaux projets, le mouvement de l'habitat participatif veut montrer sa reproductibilité et devenir une composante incontournable des politiques publiques d'urbanisme et de logement. D'ailleurs, les exemples retenus, dans toute leur diversité de montages et de caractéristiques, démontrent l'intérêt de l'habitat participatif, dans un champ bien plus large que le seul logement.

Chaque article a été écrit à partir d'interviews des acteurs qui ont porté ces projets : collectivités, opérateurs, accompagnateurs, habitants... Qu'ils soient remerciés pour le temps qu'ils ont bien voulu consacrer à ces échanges !



Métropole
Rouen Normandie

Malaunay

Îlot Effel

Une école réhabilitée par la force du collectif

Ce projet d'habitat participatif est né de la rencontre de familles qui cherchaient une friche à rénover, et d'une commune de la métropole rouennaise qui voulait reconvertir son ancienne école. Le groupe d'habitants s'est fait et refait autour d'un noyau de 3 familles constitué dès 2015. Séduite par l'envie du groupe de conserver l'enveloppe extérieure du bâti, assez typique de la région normande, la collectivité tient sa promesse de vente jusqu'à ce que le groupe soit au complet avec 9 familles. « Nous sommes 12 adultes et 4 enfants, de tous les âges de la vie, avec des besoins et des emplois du temps très complémentaires. » En désaccord avec la proposition d'un promoteur social d'abord retenu pour l'opération, qui envisageait d'ajouter 20 logements de plus sur les lieux, **le collectif choisit finalement l'autopromotion et s'organise en Société Civile Immobilière d'Attribution (SCIA). Chaque foyer est propriétaire de parts sociales, au tantième de la surface de son logement.**

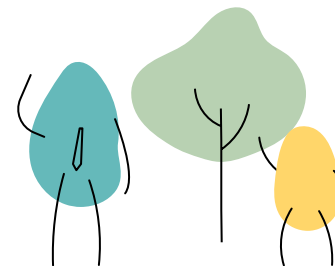
L'obtention du permis de construire en octobre 2020 sonne le coup d'envoi de 22 mois



de travaux, assurés par des entreprises mais aussi par les habitants eux-mêmes. Guidée par un architecte habitué aux expériences coopératives et portée par la force du collectif, cette phase a soudé le groupe, qui a appris à bien se connaître et à prendre des décisions ensemble. Contraints à un investissement maximal de 2 500 €/m² pour l'achat du terrain et les travaux, les propriétaires récupèrent un maximum de matériaux (portes, radiateurs,

faïences...) et repoussent à plus tard l'installation de panneaux solaires ou la récupération d'eau de pluie. « On a appris à tout faire ! En semaine, les retraités avançaient les tâches à leur portée, et le week-end, les actifs les rejoignaient pour les opérations lourdes ».

Pour boucler leur financement, la complémentarité d'âges est encore un atout, entre ceux qui ont un bien à revendre et de l'apport pour payer les entreprises, et les plus jeunes qui peuvent s'endetter. En plus des aides de la Métropole de Rouen dédiées aux habitats



participatifs, des aides de la Région Normandie pour une étude qui confirme la viabilité du projet, ils réussissent à motiver des investisseurs privés pour financer les 2 logements restants destinés à la location. « Nous partageons une vraie fierté à dire qu'on l'a fait ensemble ! À notre petite échelle, nous montrons qu'il existe des façons d'habiter autrement, sans bétonner de nouvelles terres agricoles. C'est un premier pas pour changer la société en profondeur. »

« L'habitat participatif c'est la rencontre d'une opportunité, d'énergies et de ressources. »

Contexte et initiateurs
Un groupe d'habitants achète une ancienne école

Calendrier du projet
Permis de construire en octobre 2020, livraison en avril 2023

Coût global
2 M€ TTC

Prix de revient
2 800 € TTC/m²

Typologie de la construction
9 logements de 51 à 93 m² + 1 espace commun de 80m² (grande salle, chambre et buanderie)

Maîtrise d'ouvrage
Le groupe d'habitants

Maîtrise d'œuvre
Gris souris et Aliquante

AMO
Benoit Reder

Contact habitants
Dominique Varin Boutet
06 82 95 72 89

Contact collectivité
mariya.pencheva
@metropole-rouen-normandie.fr
06 83 06 78 13

Ville de Rouen

Quartier de
La Grand Mare

Les 4 saisons

Un projet d'envergure



A l'origine du projet en 2015, un groupe d'habitants, membres du conseil de quartier de la Grand Mare (Quartier Prioritaire de la politique de la Ville) rencontre la commune pour réfléchir à un projet d'habitat collectif partagé intergénérationnel. Très attachés à leur quartier et à leur vie sociale, la plupart sont propriétaires de petits pavillons et espèrent pouvoir bien vieillir dans ce quartier idéalement situé, qui souffre d'une image dégradée. La Ville de Rouen choisit le bailleur social Logeo Seine pour mener l'opération et tous deux décident de soutenir le projet en accordant une subvention annuelle à l'association BVGM (Bien Vivre

et Vieillir à Grand Mare), qui pourra ainsi se faire accompagner sur la durée. La Ville rassemble l'ensemble des acteurs concernés autour d'un Atelier Urbain de Proximité dédié aux projets portés par l'association.

La Ville cède à l'euro symbolique un terrain libre, attendant à une parcelle du bailleur social. **Accompagnés par une AMO, le bailleur et l'association prévoient de construire 35 logements, dont 60% réservés aux seniors, avec des espaces mutualisés** (buanderie, salle commune, atelier, deux studios d'amis, bureaux associatifs) et un grand jardin partagé avec les habitants du quartier, sur un terrain qui reste propriété de la ville. Entre les réunions publiques, la réalisation de maquettes du quartier, les ateliers sur les plans des Quatre Saisons, le recrutement de futurs habitants intéressés, la recherche de subventions et la réflexion autour de l'adaptation des logements aux seniors, l'investissement des habitants et des partenaires est intense. « Un accompagnement extérieur est indispensable pour maintenir la dynamique du groupe au fil du temps et outiller les membres pour la vie associative et collective. »



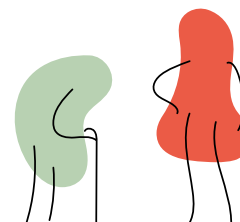
« Assez vite, nous avons perdu la main sur la question des finances. Nous aurions dû mieux négocier et cadrer les choses » regrette l'association. « Nous n'avions pas conscience que la contrainte des plafonds de ressources allait conditionner l'attribution et le prix de vente des logements. » Finalement, seul un des porteurs initiaux du projet a bénéficié d'un logement locatif HLM et les prix de vente, malgré les plafonds imposés par le PSLA, étaient trop élevés pour le quartier. Le bailleur social n'a vendu que 2 logements sur les 9 proposés en accession sociale et les 7 autres ont été transformés en locatif. « Malgré cela, la grande majorité des locataires viennent du quartier, d'autres ont déménagé de loin pour s'y installer, preuve qu'un projet innovant peut être attractif. »

Durant 2 ans après leur emménagement en 2021, les habitants ont continué à être accompagnés dans leur projet de vivre ensemble et de mutualiser des équipements

et des activités. Les relations entre habitants sont nombreuses, mais certains des objectifs de mixité sociale et générationnelle n'ont pas été atteints.

« Sur un groupe d'une telle taille, il est difficile de convaincre tout le monde de s'engager dans des valeurs associatives et collectives. »

La vraie satisfaction de l'association BVGM, est que ces valeurs sont bien vivaces dans leur grand jardin partagé (2000 m² et 70 jardiniers). « Tous les objectifs n'ont pas été atteints, certains des premiers porteurs du projet, qui se sont beaucoup investis, sont mitigés. Pour la Ville et nombre d'adhérents, ça reste une très belle réalisation qui revitalise le quartier et l'association est devenue un support d'investissements des citoyens dans leur quartier. »



Contexte et initiateurs	Un groupe d'habitants du quartier soutenu par la Ville
Calendrier du projet	Vente du foncier en 2015, livraison en 2021
Coût global	5,1 M€ TTC
Prix de revient	2 285 € TTC/m ²
Typologie de la construction	33 appartements en location et 2 en accession sociale + 200 m ² d'espaces partagés
Maîtrise d'ouvrage	Logeo Seine
Maîtrise d'œuvre	Bureau 112
AMO	HD-ID h.devaux @hd-id.fr
Contact habitant	asso.bvgm@gmail.com

Epiniac

La Bigotière

Le collectif donne des ailes

La Bigotière, à Epiniac – petite commune entre Saint-Malo et le Mont-Saint-Michel – est bien plus qu'un projet d'habitat participatif. Véritable éco lieu créé par une bande de vieux copains, l'ancienne ferme de plus de 4 hectares abrite aujourd'hui de l'habitat participatif pour 6 familles, un lieu d'accueil social, un fournil, une SCIC, une activité de coaching vocal, une compagnie de spectacles et des dizaines d'activités.

Cette bande d'amis bretons avait toujours rêvé de partager un lieu de vie en plus de ses multiples activités communes. « C'était un projet à envisager après le départ des enfants, pour créer une organisation humaniste, écologique, joyeuse et solidaire. » En 2016, les couples investissent le montant obtenu de la vente de leurs maisons respectives pour acheter cette ferme au carré à rénover. **Avant de penser à leurs logements, ils se lancent avec une idée originale, pour laquelle ils souscrivent un prêt collectif : installer d'abord les activités économiques du projet.** La SCIA La Bigotière, créée pour l'opération immobilière, est alors complétée par « 3 petits Pas », lieu d'accueil pour mères isolées avec jeunes enfants ; un fournil créé par un des leurs, qui passe son CAP boulanger pour se reconverter ; et la SCIC « Le Ruisseau », qui

porte des activités de distribution de paniers et d'animation autour de la biodiversité et du vivant.

Un peu d'auto construction pour le fournil, des chantiers participatifs et le recours aux Compagnons Bâisseurs – une association de chantier d'insertion – permettent de lancer les premières activités, qui emploient 4 personnes du groupe. En parallèle, ils choisissent un architecte pour rénover leurs 6 logements dans deux autres longères. « Chacun a émis deux vœux pour choisir son logement et on a tous obtenu le premier » se rappelle Isabelle. Durant 2 ans, la SCIA assure la maîtrise d'ouvrage des travaux, menés avec des matériaux locaux et biosourcés. Pour la suite, la Bigotière bénéficie d'un prêt de 160 000 € sur 6 ans par la Coopérative Oasis, qui servira de prêt-relais avant le versement d'une subvention européenne pour la dernière grande tranche de rénovation, qui comprendra une salle polyvalente, des dortoirs et des bureaux ouverts au public.

Depuis leur emménagement, rien n'a entamé l'énergie de ce groupe à faire vivre leur belle utopie.

« On a eu une audace collective, qu'il aurait été impossible de concrétiser individuellement. »



Pour leur fonctionnement, la philosophie est simple : compter le moins possible ses heures et l'argent. Ils ont d'ailleurs mis en place entre eux une sorte de revenu universel, qui repose sur la grande confiance liée à leurs liens d'amitié. La gouvernance, elle aussi, est fluide, avec une réunion plénière mensuelle pour prendre les décisions importantes par voie de consentement. Pour la gestion globale du lieu, ils ont créé un « conseil de village » mensuel avec un représentant de chaque structure. Un médiateur les a aidés à travailler sur les questions de communication, sur l'argent, sur la colère... avec

des résultats probants, puisqu'ils continuent à partir en vacances ensemble pour visiter d'autres lieux inspirants. **Aujourd'hui, 22 habitants vivent à la Bigotière et une quinzaine de personnes y travaillent.** Bien ancrée dans son environnement, la « Bigosphère » participe activement à la vie associative et culturelle locale et a été très bien accueillie par les habitants et la commune. Les soirées tartines sous les lampions, les spectacles organisés sous leur chapiteau, la distribution de paniers de produits locaux... permettent d'essaimer leurs belles idées et beaucoup de convivialité.



Contexte et initiateurs

Un groupe d'amis de longue date

Calendrier du projet

Achat en 2016, premiers logements en 2018

Coût global

1,8 M€ TTC au total pour 1200 m² habitables

Prix de revient

1 500 € TTC/m²

Typologie du programme

6 logements en habitat participatif, 1 maison d'accueil social, 1 fournil, 1 gîte, 1 salle commune

Maîtrise d'ouvrage

SCIA La Bigotière

Maîtrise d'œuvre

Architecte : Pierre Deniau

Maître d'œuvre

David Coureuil

Contact

La Bigotière
la-bigotiere
@orange.fr
bigotiere.fr

Partitions

Démocratiser l'habitat participatif

Pour diversifier l'habitat en QPV, Rennes Métropole et l'aménageur du territoire lancent un appel à candidatures pour un programme de 8 à 10 logements en habitat participatif, dans le quartier en plein renouveau de Maurepas (ANRU). Les nombreux candidats sont majoritairement éligibles à l'accession sociale et, en 2021, la démarche participative s'étend finalement à l'ensemble du programme de 62 logements. « Faire autant de logements, dans une démarche participative, avec une planification urbaine à tenir et des prix de vente plafonnés nécessitait d'expérimenter une méthodologie originale. » Pour redonner du pouvoir de décision aux habitants, la métropole rennaise décide d'expérimenter la VEFA Participative.

Autre originalité du programme – conformément au PLH, pour les communes du cœur de métropole – **l'accession sociale se fait uniquement en BRS (le foncier reste propriété d'un organisme de foncier solidaire, l'habitant n'achète que les murs)**. « L'objectif est que les aides à l'accession des ménages à revenus modestes subsistent sur toute la durée du bail solidaire et qu'elles n'alimentent pas la spéculation ». En habitat participatif, le modèle est encore rare, mais devrait se développer, car il ne présente pas de difficulté particulière,

et compte tenu de la conjoncture, il est plus facile de trouver des candidats BRS que dans le libre, comme c'est le cas pour Les Partitions.

Bien en amont du lancement de la construction, tous les acteurs du projet se mobilisent pour aborder la commercialisation avec une offre cadrée pour le choix des logements et des personnalisations. « 17 typologies d'appartements du T2 au T5 et 4 champs d'options sur la forme de la cuisine, l'aménagement de la salle de bain, les rangements et le cellier extérieur, permettent à chaque foyer de personnaliser



son logement. » À chaque étape de la production, les futurs habitants participent à des ateliers leur permettant de décider des usages relevant du privatif, de l'aspect architectural et des espaces partagés. « Un forfait financier a été intégré aux prix de vente pour l'animation des ateliers participatifs et la participation au financement des espaces partagés (1,5 m² par acquéreur) ; leur fonctionnement est expliqué dès le premier rendez-vous commercial. »

Sur le plan constructif, les choix sont ambitieux et les performances énergétiques élevées (Certification NF Habitat HQE) prouvant qu'un **encadrement des prix de sortie, garantissant la solvabilité des ménages, n'est pas un frein à la qualité**. Autre enseignement de ce projet pilote : la nécessaire anticipation des délais de réalisation pour intégrer la participation des habitants, pour réviser le permis de construire et réinterroger en permanence la faisabilité économique, technique et réglementaire du projet. « Confier le pouvoir d'arbitrage aux habitants bouleverse les habitudes des professionnels et demande un investissement temps conséquent, mais cela favorise l'appropriation des logements et l'accès du plus grand nombre à ce choix de vie. »

Les Partitions ont obtenu le label national « Engagé pour la qualité du logement de demain » et le niveau 2 de l'AMI « Construire avec les matériaux biosourcés » (de la terre crue issue du site, du bois pour les balcons, de la ouate de cellulose pour l'isolation et du linoléum).

Contexte et initiateurs
La ville expérimente la Vefap en espérant reproduire ce modèle
–
Calendrier du projet
Début du projet en 2021, livraison prévue en 2027
–
Coût global
12,75 M€ HT
–
Prix de revient
3 050 €/m²
–
Typologie de la construction
62 logements en 3 bâtiments, 32 en accession libre, 30 en BRS + 47 m² de salle partagée
–
Maîtrise d'ouvrage
SCCV Kerroch (Keredes Promotion Immobilière)
–
Maîtrise d'œuvre
Tectône architectes urbanistes
–
AMU L'Epok
–
Contact collectivité
g.dreuslin@rennes-metropole.fr
–
Contact maître d'ouvrage
s.guegan@keredes.coop

Une évaluation du dispositif et un guide méthodologique pour les collectivités et les professionnels aideront à reproduire ce nouveau processus de « faire du logement ».

Rennes
MétropoleQuartier
Villejean-Beauregard

Kosmo

De l'accession à prix maîtrisé en zone ANRU



Durant le mandat 2014-2020, la Ville de Rennes se fixe pour ambition d'accompagner des projets d'habitat participatif situés en zone ANRU, pour favoriser la mixité sociale et diversifier ses publics.

« C'est aussi l'occasion de redonner du pouvoir de décision aux habitants, de les rendre acteurs de leur lieu de vie. »

Plusieurs appels à projets sont lancés, pour différentes formes d'habitat participatif. Pour le projet Kosmo, la collectivité met à disposition un terrain dans une ZAC située en zone ANRU, pour concevoir un programme

mixte de logements en accession maîtrisée et de logements à prix libres. Elle mandate l'association Parasol pour accompagner la constitution d'un groupe d'habitants, dans ce quartier riche en services, mais qui peine à attirer des candidats à l'accession. Il faudra relancer l'appel à projet une seconde fois, pour stabiliser un collectif de 7 foyers motivés par l'esprit coopératif et l'entraide, et par la réflexion sur la conception des 14 logements participatifs. Parallèlement, la métropole lance une consultation pour trouver un promoteur et retient Coop Habitat Bretagne pour la maîtrise d'ouvrage du programme mixte complet de 45 logements.

Pour ce promoteur, qui a déjà mené des projets d'habitat participatif dans le passé, c'est un retour à ce mode de management de projet et à la nécessité de « poser un cadre réaliste, dans un délai réaliste ». L'accompagnement d'Epok, comme assistance à maîtrise d'usage, aide le groupe à exprimer ses besoins lors d'ateliers participatifs et à choisir son architecte, parmi trois agences pré-sélectionnées. Ses ambitions environnementales fortes doivent être revues à la baisse pour cause d'inadéquation avec les capacités financières de futurs propriétaires aux



revenus modestes (personnes seules, familles monoparentales, personnes âgées). L'équilibre économique du projet repose sur ce mix original entre les 14 logements en habitat participatif vendus à prix maîtrisés et ceux qui seront vendus au prix du marché.

Sur le plan juridique, le groupe d'habitants a d'abord voulu créer une SCIA, mais ce statut risquait de lui faire perdre le bénéfice d'une TVA à 5,5 % (accessible aux projets en zone ANRU sous certaines conditions) indispensable à ces familles pour boucler leur financement. Le choix final s'est donc porté sur une copropriété classique - à l'échelle de l'ensemble de l'opération - et les espaces partagés (salle commune, chambre d'amis, atelier, préau, potager, terrasse...) sont financés par une clé de répartition mixant surface et prix du logement.

Le rythme rapide imposé par le maître d'ouvrage a manifestement créé quelques frustrations de la part des

habitants, pressés de prendre des décisions et à accepter une perpétuelle marche en avant. « Finalement, cette concertation a conduit à certaines options, auxquelles nous n'aurions pas pensé comme promoteur. Les espaces partagés font la différence et renforcent l'esprit coopératif de ces logements. » Du côté des habitants de l'habitat participatif - notamment ceux issus du quartier - la proximité permet la solidarité par exemple entre les parents des dix enfants que compte le groupe, dont plusieurs foyers de parents solo. D'ailleurs, la plupart sont ou ont été engagés dans la vie associative et sociale locale. Reste à voir si, au fil du temps, cette dynamique de groupe se diffusera à l'ensemble de la copropriété pour créer un lien social plus important.

Avec l'habitat participatif, la ville espère renforcer la solidarité à l'échelle d'immeubles et de quartiers. Elle veut favoriser l'implication des habitants dans les projets urbains et particulièrement en zone ANRU.

Contexte et initiateurs

La ville met à disposition un terrain en zone ANRU pour construire de l'habitat participatif à prix maîtrisé

Calendrier du projet

Constitution du groupe en 2017, livraison en 2023

Prix de vente

2 415 € HT/m² stationnement et espaces communs compris

Typologie de la construction

14 logements du T2 au T4 en habitat participatif en accession à prix maîtrisés + 26 logements en accession à prix libres

Maîtrise d'ouvrage

Coop Habitat Bretagne

Maîtrise d'œuvre

Rhizome

AMU

Epok

Contact habitants

vgallais@protonmail.com

Contact maître d'ouvrage

pcordier@coophabitat.fr

Nantes Métropole

Orvault

Mozaïk des Garettes

Un bâti durable et économe

À la suite d'un appel à candidature, lancé par Nantes Métropole dans le cadre de son initiative en faveur de l'habitat participatif, plusieurs familles se manifestent pour construire sur ce terrain d'Orvault 9 maisons individuelles groupées, en matériaux biosourcés. Située en première couronne nantaise, cette ZAC bien connectée aux transports en commun, créera du lien entre les parties nord et sud de la commune. Ce groupe d'habitants a l'ambition d'être assez autonome dans ses choix et son projet, tout en se faisant aider d'un architecte.

« Après le départ de quelques familles, nous avons eu du mal à trouver preneurs pour les 4 derniers logements et nous nous sommes tournés vers Macoretz, entreprise générale et Scop, qui proposait de financer ces lots restants pour lancer les travaux, puis de vendre ses parts de la SCIA au fur et à mesure de l'arrivée de nouveaux acquéreurs. »

Le chantier débute en mai 2021, après un changement de permis de construire pour ajouter une dixième maison, qui sera commune à tous.

Ossature bois, isolation en paille, enduits en terre... les choix constructifs sont vertueux pour un bâtiment le plus économe possible dans le temps.

Sur le plan humain, le collectif, assez homogène en termes d'âges et de situations familiales, est accompagné dans ses réflexions initiales par une AMO, financée par une subvention attribuée par la collectivité. Le projet a vraiment soudé le groupe, qui a emménagé au même moment en 2022, et qui vit aujourd'hui dans des valeurs de solidarité et de mutualisation. « Nos espaces communs nous permettent de partager beaucoup de moments de convivialité. Nous poursuivons aussi le chantier d'autoconstruction de notre maison commune, avec l'aide de chantiers participatifs. Comme nous avons opté pour une architecture un peu complexe, en forme de yourte, cela ne nous simplifie pas les choses. »

Un foncier à prix attractif, des économies d'échelles sur le coût des travaux et une partie d'autoconstruction ont permis de réaliser l'opération pour un coût inférieur de 25% au prix du marché.



« Nous avons apporté des compétences techniques et économiques pour aider les futurs habitants à prioriser leurs choix en termes de coûts et de délais. Grâce à une vision d'ensemble commune, nous avons respecté leur objectif de construire un bâtiment durable et écologique ».

Contexte et initiateurs

Un collectif constitué autour de l'AMI lancé pour ce terrain par la Métropole

Calendrier du projet

2018-2022

Prix de revient

2 900 €/m²

Typologie de la construction

9 maisons en accession libre + une maison commune

Maîtrise d'ouvrage

Le collectif d'habitants SCIA Mozaïk des Garettes et la Scop Macoretz

Maîtrise d'œuvre

Cartouche – Macoretz

AMO/AMU

SCOPIC

Contact

collectivité
emmanuelle.
novaro@nantes
metropole.fr

Contact

maîtrise
d'ouvrage
mathieu.lucas
@macoretz-
scop.fr

Contact

habitants
mozaikdes
garettes
@gmail.com

Nantes Métropole

La Ripossière

Les Champs Libres

Bien plus qu'une accession abordable

Pour favoriser le développement de l'habitat participatif sur son territoire, la métropole nantaise lance des appels à projet sur plusieurs fonciers localisés dans divers quartiers et communes.

Au sud de la Loire, à seulement 10 minutes à vélo ou en transports en commun du centre-ville, elle confie à MFLA - Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) - et au bailleur Atlantique Habitations, le soin de produire des logements locatifs sociaux et des logements en accession sociale à la propriété. L'opérateur procède au recrutement du groupe d'habitants, répondant aux critères de ressources et prêts à s'investir pour leur futur logement. « Les profils des habitants sont très variés, avec des familles, des personnes seules et des gens de tous les âges. Même si on ne se connaissait pas au départ, on partage un ADN commun. »

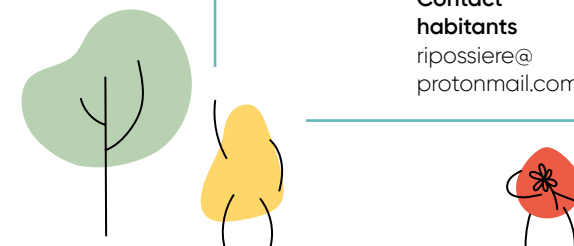
Le projet des Champs Libres se compose de 5 entités bâties, avec des espaces partagés, comme la buanderie, le séchoir et la terrasse commune. Matériaux biosourcés, ossature et bardage bois, panneaux photovoltaïques, jardin partagé... le lieu affiche la couleur: verte ! Grâce à une subvention de la métropole dédiée au financement d'un assistant à maîtrise d'ouvrage et d'usage,

les futurs habitants participent à des groupes de travail pendant 6 mois, animés par la société Wigwam, pour s'initier au fonctionnement en mode collectif et à la médiation. Puis le travail de co-conception se poursuit avec l'architecte pour tenir compte des envies et des besoins de chacun.

« D'un côté, nous étions dans une vraie relation de confiance et de partenariat avec les maîtres d'œuvre et d'ouvrage, de l'autre, nous avons écrit notre règlement intérieur pour bien vivre ensemble. C'est important d'être accompagné à chaque étape, car ces projets se vivent sur le temps long. »



En devenant propriétaires par l'accession sociale sécurisée, les habitants testent durant quelques mois leur nouveau logement. La plupart lèvent l'option d'achat dès les 6 premiers mois, séduits par ce mode de vie, et une seule personne renonce à son projet. 3 ans après leur emménagement, les habitants continuent à se retrouver une fois par mois, pour échanger sur les projets en cours pour les parties communes et les éventuelles difficultés. Chaque saison est l'occasion d'une grande fête, mais la solidarité se vit aussi au quotidien, dans le troc de services et d'équipements, et la convivialité.



« Vivre ici, c'est bien plus que notre projet de départ de faire grandir nos enfants dans un quartier au vert et entouré de copains. C'est plus qu'une accession abordable, car il faut être prêt à beaucoup s'investir. Mais le résultat en vaut la chandelle. »

Contexte et initiateurs
Nantes Métropole et un groupe de 13 familles constitué par la coopérative MFLA-GHT

Calendrier du projet
Appel à projet en 2016, livraison en 2021

Prix de revient
2 500 € TTC/m²

Typologie de la construction
19 logements: 13 en accession sociale et 6 en locatif social, 92 m² d'espaces communs

Maîtrise d'ouvrage
MFLA-GHT et Atlantique Habitations

Maîtrise d'œuvre
TICA Architectes et urbanistes

AMO/AMU
WIGWAM Conseil

Contact collectivité
emmanuelle.novaro@nantes-metropole.fr

Contact habitants
riposiere@protonmail.com

Locatif social

Accession sociale

©Emilie Gravouille

Ville de La Réole

Le jardin sur le toit

Un beau projet qui requalifie le centre ville

Après un reportage sur « La maison des Babayagas » à Montreuil, une « anti-maison de retraite » où des femmes vivent leur retraite dans un immeuble à loyer modéré, quatre retraitées de La Réole, en Gironde, rêvent d'imaginer ensemble leur habitat de demain. En 2013, accompagnées d'Isabelle Foret Pougnet, assistante à maîtrise d'usage de leur connaissance, elles présentent leur projet au maire. Intéressé, il soutient le projet.

L'opération innovante de 11 logements sociaux est validée par le nouveau maire en 2015, **car elle s'inscrit dans la stratégie de rénovation urbaine du centre ancien de la ville**. Une parcelle en friche est identifiée et vendue à prix symbolique. Compte tenu du profil des candidats et de l'ingénierie de projet nécessaire, le parti est pris de s'appuyer sur un bailleur social pour assurer la maîtrise d'ouvrage. Gironde Habitat choisit en 2016 de rejoindre le projet et de proposer d'autres candidats susceptibles d'être intéressés par ces logements. La ville et le bailleur ont la volonté de monter un projet plus intergénérationnel. Chaque mois des ateliers publics, animés par l'AMU, se tiennent dans une salle communale, pour permettre au groupe de grandir et de s'ouvrir à des profils variés.

Suite au travail mené collectivement, le groupe renonce au système de cooptation, préférant présupposer que quiconque adhère à la charte et aux règles de vie de la « maison » pourra s'intégrer au groupe.

« Le bailleur a fait un gros travail de pédagogie pour expliquer aux futurs locataires les règles d'attribution des logements dans l'habitat social, leur faire remplir une demande et faire adhérer les nouveaux venus aux valeurs des porteurs du projet... »

Il organise ensuite une pré-commission d'attribution avant la CALEOL définitive, qui permettra aux candidats d'accéder aux logements qu'ils ont eux-mêmes conçus avec l'aide de l'architecte, du maître d'œuvre et de l'AMU. »

Sur le plan architectural, le projet combine plusieurs difficultés, avec deux niveaux de terrain et un rempart médiéval classé au titre des monuments historiques à conserver. L'architecte parvient à construire 11 logements qui prennent en compte les souhaits des habitants et des espaces collectifs, dont un jardin sur le toit. Il transforme en même temps une ancienne impasse en rue pour créer une nouvelle liaison piétonne en cœur de ville. Le projet très ouvert sur la ville participe à sa restructuration. Pour aller jusqu'au bout de la



logique de participation des habitants, le bailleur confie au groupe la gestion des espaces communs avec un montage original. L'association « Les amis du jardin sur le toit », constituée des locataires et d'autres acteurs, gère la salle commune qui peut être louée à des associations ou pour des événements; ces recettes extérieures permettant de payer le supplément de loyer liés aux espaces communs. « C'est une opération exemplaire, où tous les partenaires ont vraiment joué le jeu, en s'impliquant à tous les stades du projet, dans des relations de confiance et de co construction avec les futurs habitants ».

Contexte et initiateurs
Un collectif d'habitants soutenu par la Ville
—
Calendrier du projet
Présentation du projet en Septembre 2016, livraison au 3^e trimestre 2021
—
Coût global
2,7 M € TTC
—
Prix de revient
2 580 € HT/m²
—
Typologie de la construction
11 logements locatifs (675 m²) + 120 m² d'espaces partagés
—
Maîtrise d'ouvrage
Gironde Habitat
—
Maîtrise d'œuvre
Dauphins Architecture
—
AMU
Camino
—
Contact maîtrise d'ouvrage
m.drouzai@gironde-habitat.fr
—
Contact AMU
ifp.camino@gmail.com
—
Contact habitants
mireilleormaechea@gmail.com

Bordeaux

Quartier du Grand Parc

Locus Solus

Donner toute leur place aux futurs locataires

En 2014, Locus Solus est une des premières démarches d'habitat participatif en locatif social en France. Avec ce projet, le bailleur bordelais Aquitanis avait pour ambition de rendre le locataire acteur de son logement, dès la phase de conception du projet. « Nous avons une faible rotation dans nos logements, il y a donc intérêt à ce que nos locataires s'approprient leur appartement, qu'ils se sentent bien chez eux. » Le bailleur dispose d'un foncier dans le quartier du Grand Parc où il souhaite construire 40 logements, dont 20 en habitat participatif. Il fait connaître son projet à grands renforts d'affiches dans le quartier ainsi qu'à ses locataires qui ont déposé une demande de mutation.

Un groupe d'une vingtaine de foyers – la plupart locataires dans le quartier – s'investit rapidement dans des séances de travail régulières en relation étroite avec les équipes d'Aquitanis et de l'architecte. L'objectif est d'imaginer leur appartement idéal, avec l'aide d'une AMO très aguerrie à cet exercice. « Une voisine voulait une fenêtre dans sa salle de bain, je voulais une grande pièce pour recevoir, quitte à avoir des chambres plus réduites... chacun a pu exprimer ses besoins et ses envies. » Grâce à des réunions plénières, des visites d'opérations d'habitats



participatifs existantes, des ateliers thématiques, des visites du chantier... tous ont acquis les compétences pour s'impliquer dans l'opération. « C'était très intéressant, nous avons dessiné chacun notre logement, choisi les matériaux et les couleurs et nous avons appris à nous connaître. »

Ce dialogue-construction permet de définir leur « juste besoin » et la juste dimension technique du projet. Le bâtiment présente une structure élémentaire, plus économique pour gagner quelques mètres carrés supplémentaires, et pour pouvoir modifier la typologie des logements de

T3 à T4 (et inversement) en cas de changement de locataire. Pour sécuriser l'attribution des logements aux 20 foyers qui se sont impliqués durant 4 ans et qui respectent les plafonds de ressources PLUS et PLAI, le bailleur organise une pré-commission d'attribution des logements. Tous les partenaires jouent le jeu et chacun obtient l'appartement visé.



Les appartements sont spacieux et disposent tous d'un généreux jardin d'hiver (de 17 ou 34 m²) qui participe à la qualité de vie. Le bailleur propose l'aménagement d'un grand jardin à cultiver sur une dalle de 265 m², avec un accès public en journée et proposé à la location aux riverains, pour ajouter de la mixité et de la vie collective. Pour l'équilibre financier du projet, il installe une maison d'assistantes maternelles dans un local loué au rez-de-chaussée. Très vite, les habitants se sont constitués en association pour gérer leurs espaces communs et organiser des activités communes.

« Au départ, nous avons installé un poulailler, qui a généré de nombreuses relations entre nous. Nous avons une chambre-relais, qui est presque toujours occupée et une grande salle commune, ouverte sur l'extérieur, qui est régulièrement prêtée. »

Les liens de voisinage sont bons, tous les locataires accèdent aux espaces partagés à condition de cotiser à l'association pour 5 € par an. »

Contexte et initiateurs
Un bailleur social construit un immeuble avec 50% d'habitat participatif

Calendrier du projet
Début du projet en 2014, livraison en 2018

Prix de revient
1277 € HT/m² shab pour le bâti

Typologie de la construction
46 logements, dont 20 en habitat participatif + 1 accessible à tous pour amis/familles + 130 m² d'espaces communs intérieurs

Maîtrise d'ouvrage
Aquitanis

Maîtrise d'œuvre
Éo toutes architectures

AMO/AMU
Médiation & Environnement

Contact bailleur social
c.gelain@aquitanis.fr

Contact habitants
dominique.dat@gmail.com



Lodève

Îlot Vert de la Soulondres

Sauver un jardin et créer de l'habitat

En 2021, à la suite d'un appel à projet dans le cadre du dispositif Petite Ville de Demain de la mairie de Lodève (à une cinquantaine de kilomètres de Montpellier), un groupe d'habitants se mobilise pour sauver une ancienne ferme maraîchère et son terrain de 6 000 m² (au bord de la Soulondres) menacés par la bétonisation immobilière.

Avec ce projet, la mairie espère relancer la construction neuve à proximité immédiate du centre-bourg, le redensifier et élargir la diversité de l'offre de logements. La préservation du site, en particulier des berges de la rivière après de récentes inondations, et son jardin pédagogique (en lien avec la section Segpa du collège mitoyen) recueillent des évaluations positives, ainsi que sa dimension d'innovation sociale qui prévoit de créer 22 logements en habitat participatif, avec 50% de logements en accession libre et 50% de logements sociaux.

Le projet, proposé par l'agence d'architecture DATCHA, propose un bâtiment flexible, durable, sur une emprise de bâti minimale (10%

du foncier). Il prévoit la rénovation du mas existant et la construction d'une extension à partir de l'ancienne grange. Pour la dizaine de personnes engagées à l'époque dans le sauvetage de cet îlot de verdure et dans la conception de leur habitat, la constitution en coopérative proposée par Hab-Fab, la SCIC qui pilote entre autres le montage juridique du projet d'habitat participatif, est une bonne solution. Dans ce montage original, à mi-chemin entre la location et la propriété, le bien immobilier est sorti du marché spéculatif et la coopérative se comporte comme un petit bailleur social. **C'est la coopérative qui emprunte pour tous - alors que certains n'auraient pas de dossier jugés suffisamment solides par les banques à titre individuel - et elle permet d'obtenir un agrément PLS de l'État pour garantir à des ménages aux revenus modestes l'accès au projet. Une autre forme de solidarité.**

Le projet séduit de nombreux partenaires et la coopérative décroche 1,3 millions d'euros de

subventions. La mairie participe aux réunions du comité de pilotage et des partenaires, elle soutient le projet dans le cadre d'une demande de subventions au Fonds vert et elle garantit le prêt PLS à hauteur de 75%. Elle négocie également les délais de portage avec l'Établissement Public Foncier, qui abaisse le prix du foncier. Le groupe à l'initiative du projet - de profils, générations et revenus différents -, sollicite aussi son réseau personnel pour lever 160 000 € de fonds de soutien. « Chaque foyer doit investir environ 30% du coût de son futur logement - environ 30 000 € pour 30 m² - pour alimenter les fonds propres de la coopérative qui s'est endettée pour 3 millions. Des redevances mensuelles permettent de rembourser les prêts obtenus sur le long terme, explique Hab-Fab, mais aussi de bien entretenir le lieu et provisionner déjà les futurs gros entretiens. »

Le chantier est piloté par la coopérative et l'architecte retenu qui réalise les plans de chaque appartement, dans une démarche de co-conception.

Les travaux sont assurés par des entreprises. « Aujourd'hui, le groupe est complet. Dans un tel collectif, il y a beaucoup de compétences et de métiers représentés, que nous avons mis à profit pour mener notre projet de façon assez autonome » témoigne une adhérente de la première heure.

« Mais ce qui fait réellement notre force, pour tenir sur la durée, malgré les coups durs et les imprévus, c'est la joie et la souplesse ! »

Lauréat du programme national « Engagés pour la Qualité du Logement de Demain », porté par le Ministère de la Culture et le Ministère Chargé du Logement, le projet démarre ses travaux, pour une livraison prévue dans 18 mois. Il se sera passé seulement 3 ans entre la découverte du lieu et la mise en chantier. Un beau résultat qui s'explique par l'implication de toutes et tous.

Contexte et initiateurs

Un groupe d'habitants répond à un appel à projet de la commune

Calendrier du projet

Réponse appel à projet en mai 2021, livraison prévue en septembre 2025

Coût global

Prix de revient 4,4 M€ HT

Prix de revient

2 776 € HT/m² SDP totale

Typologie de la construction

22 logements entre neuf et rénovation, dont 50% en locatif social, + plus de 100 m² d'espaces communs

Maîtrise d'ouvrage

Le groupe d'habitants via la coopérative Îlot Vert

Maîtrise d'œuvre

Alexandre Neagu, Datcha design architecture

AMO montage projet

SCIC Hab-Fab t.carmier @hab-fab.com

Contact habitants

maricossite@gmail.com



Ville de
MontpellierQuartier de la
Cité Créative

Terra Dora

Des innovations à la pelle

Ces trois dernières années, la ville de Montpellier s'est fixée pour ambition de soutenir une opération d'habitat participatif sur chaque nouvelle opération d'aménagement public (ZAC). Dès 2018, dans le cadre de l'aménagement du quartier de la Cité Créative, sur la friche d'une ancienne caserne, elle attribue ce lot au collectif Lepic&Coll&Calm pour y construire 19 logements, accessibles selon les conditions de ressources du PSLA. Le groupe d'habitants interroge plusieurs opérateurs avant d'arrêter son choix sur le bailleur Erilia.

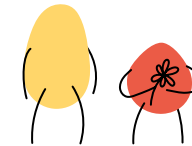
« La Ville a vendu ce foncier, très proche du cœur de ville, à Erilia, qui s'engageait à assurer la maîtrise d'ouvrage, puis à revendre aux habitants en VEFA abordable. C'est une solution pour diversifier les manières d'habiter ensemble dans les quartiers en renouveau et pour renforcer le lien social, grâce à ces habitants attachés aux valeurs d'entraide, de partage et ouverts aux autres. »

Grâce à des choix constructifs écologiques très ambitieux, le projet Terra Dora obtient le niveau Or de la démarche Bâtiments durables de la Région Occitanie; il est lauréat de l'appel à projet NoWatt et décroche une subvention de 609 000 € pour absorber les surcoûts liés

à la recherche du label E+C- (Energie Positive et Réduction Carbone). Pour l'architecte - qui mène son premier projet d'habitat participatif et se réjouit de construire des logements, avec les habitants, qui vont les habiter - les défis techniques sont nombreux: construire 3 niveaux à partir d'une ossature béton minimale de poteaux et de dalles sans retombées de poutres, des façades en ossatures bois, des matériaux biosourcés et des solutions énergétiques innovantes. Le chantier se veut aussi une vitrine des usages possibles de la terre crue (issue du terrain et compressée sur place) en habitat collectif. Un chantier collaboratif sera mené par les habitants, avec l'aide de professionnels de la filière, pour cette partie. « Les entreprises retenues par appel d'offres n'ont pas mesuré l'ensemble des particularités techniques de ce chantier pas comme les autres. 5 marchés d'entreprises ont été annulés avec pour conséquence des retards dans les travaux et beaucoup de perte de temps. » Face à ces déboires et à l'inflation du coût des matériaux, le bailleur est contraint de revoir à la hausse ses futurs prix de vente.

Ces retards ont généré de la déception pour les futurs propriétaires, mais n'ont pas entamé leurs convictions du bien-

fondé de l'habitat participatif. « Prendre des décisions ensemble, faire face à des difficultés en groupe, permet de relativiser ses inquiétudes et ses doutes. Grâce à cette création collective, nous sommes tous montés en compétences, c'est très gratifiant !



C'est aussi une aventure humaine très enrichissante de se frotter à la jeunesse ou à ses aînés. Écouter des idées neuves et des modes de fonctionnement différents d'une famille à l'autre permet d'être bien meilleur que seul ! »

Fort de ces valeurs, le collectif a déjà commencé à réfléchir à son ouverture aux habitants de ce quartier en devenir. Le pilotage du futur composteur, l'occupation de la salle commune de 70 m² par des associations ou les idées de végétalisation des 350 m² de jardin partagé sur le toit, leur permettent déjà de se projeter dans la vie et l'animation de la résidence et du quartier.

Contexte et initiateurs

Un groupe d'habitants répond à un appel à projets de la Ville

Calendrier du projet

Appel à projet en 2018, livraison en octobre 2024

Prix de revient

3,339 M€ HT

Typologie de la construction

19 logements + des espaces partagés

Maîtrise d'ouvrage

ERILIA / Lepic & Coll&Calm

Maîtrise d'œuvre

Atelier Castelnau Ferri

AMO

HAB FAB

Contact

métropole
magali.vuailat
@montpellier.fr

Contact habitant

lepicetcolletcalm
@ntymail.com

Grenoble Alpes Métropole

Au clair du quartier

Habiter autrement, de manière plus solidaire



C'est une simple colocation de deux familles partageant le même logement, qui fait naître l'idée du projet Au Clair du Quartier. Motivés par l'envie d'habiter autrement, les colocataires commencent à s'intéresser à l'habitat participatif et créent l'association, Les Habiles (pour HABitats Isérois Libres Et Solidaires). À force de travail avec les collectivités, des appels à projets dédiés commencent à émerger. Rejoints par trois

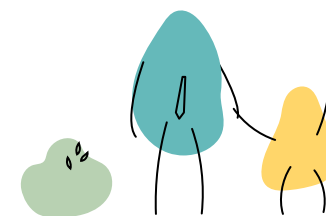
autres foyers, rencontrés grâce aux Habiles, ils répondent à l'un d'eux en 2011, et forment le groupe Au Clair du Quartier.

Ensemble, ils acquièrent sous forme de copropriété, une parcelle de 485 m² « au tantième », dans le quartier des Eaux-Clares, à l'Ouest de Grenoble. **La copropriété regroupe les cinq foyers du groupe, plus une SCI, qui possède une salle et un studio communs, dont le capital est ouvert à des sociétaires extérieurs pour davantage relier le projet à son quartier.**

Pour affiner leurs choix, les résidents travaillent avec l'architecte sur plusieurs hypothèses, avant de retenir celle qui sera finalement construite. L'immeuble comprend des façades en ossature bois et une structure (rez-de-chaussée, planchers et cage d'escalier centrale) en béton armé. L'ensemble affiche une forme originale en pentes qui répond aux règlements d'urbanisme locaux et s'insère parfaitement dans un environnement constitué en partie de maisons de ville et de petits immeubles.



Dans l'idéal, les habitants souhaitent un bâtiment passif, auquel ils doivent renoncer pour des raisons à la fois budgétaires et architecturales : la place manque pour qu'il soit acceptable d'épaissir davantage les murs. À défaut, la réflexion se porte sur un approvisionnement énergétique vertueux, avec une chaufferie collective bois de faible puissance, alimentée localement. Ils dépensent en conséquence « très peu » en chauffage et en eau chaude. Ce qui vaut aussi pour l'eau froide, du fait de l'externalisation des machines à laver dans une buanderie et de l'installation de toilettes sèches dans les logements. Ainsi, l'un des habitants n'utilise que 10 m³ d'eau en six mois, contre 30 m³ dans un logement classique de surface équivalente. Grâce à ces choix constructifs et aux usages des habitants, le bâtiment améliore encore de 20% les critères de la RT2012.



Contexte et initiateurs
Un groupe d'habitants répond à un appel à projet de la commune

Calendrier du projet
Projet né en 2011.
Livraison mars 2017

Prix de revient
1,3 M€, soit 2 637 € TTC/m²

Typologie de la construction
5 logements de 70 à 90 m², 55 m² d'espaces partagés et 200 m² de jardin

Maîtrise d'ouvrage
Le groupe d'habitants

Maîtrise d'œuvre
Florian Golay, Fred Guillaud, Christophe Séraudie architectes

Contact collectif
françois.molard@lametro.fr

Contact habitant
auclairduquartier@gmail.com

Grand Lyon
MétropoleQuartier de
la Guillotière

Le Moulin

Plus qu'un
logement,
un lieu de vie

En 2009, une coopérative d'habitants obtient de la métropole un bail emphytéotique de 70 ans pour rénover un immeuble délabré de 5 étages dans le quartier de la Guillotière. Le projet est stoppé à cause de problèmes d'amiante, mais il reprend vie, en 2015, à l'initiative d'un nouveau groupe d'amis autour de la trentaine, qui souhaitent rester dans leur quartier, historiquement populaire mais en pleine gentrification, et partager un lieu de vie et des espaces mutualisés. Les 6 foyers, qui répondent tous aux plafonds de ressources des logements sociaux, relancent Le projet du Moulin.

Le caractère non spéculatif de ce projet, monté en coopérative, répond aux ambitions de la Métropole du Grand Lyon : **redonner du pouvoir d'agir aux habitants qui se mobilisent pour leur logement, sur un marché immobilier dont les prix augmentent fortement, et qui manque de logements sociaux.** « Nous suivons une dizaine de projets d'habitat participatif, mais c'est le seul en centre-ville. Son modèle a convaincu la Métropole de garantir les emprunts, sous réserve d'y associer Rhône Saône Habitat, coopérative HLM, dans le

cadre d'un contrat de promotion immobilière. Le bailleur a la capacité d'assurer la maîtrise d'ouvrage et de reprendre les logements en cas de départ des habitants. »

Dans le cadre d'une coopérative, les habitants sont individuellement locataires de la coopérative et collectivement propriétaires de l'immeuble. Ils versent chaque mois une redevance pour le remboursement des emprunts et une provision pour couvrir de futures grosses réparations ou d'éventuels impayés. « Au départ, chaque coopérateur a apporté un capital à la hauteur de ses moyens, qui lui sera remboursé en cas de départ. Il revend alors ses parts sociales au nouveau venu, réévaluées selon l'indice de révision des loyers (et non selon les prix du marché) et après cooptation par les autres habitants. »

18 mois de travaux ont permis la rénovation complète de 4 appartement de 70 m² et 2 appartements de 30 m². Une chambre d'amis, une buanderie, une cour et une cave partagées sont complétées par un local au rez-de-chaussée, agréé pour accueillir du public. « Suite



à l'augmentation des prix, nous avons dû faire des arbitrages, composer avec les différences de point de vue entre le bailleur social et notre groupe, qui ne pouvait pas revoir son budget à la hausse. Il nous a sans doute manqué un intermédiaire et un accompagnement pour ces négociations, mais le résultat répond pleinement à nos attentes. »

« Aucun de nous n'aurait eu les moyens de vivre dans ce quartier. Nous sommes heureux de contribuer à l'animer depuis 3 ans, en proposant notre salle commune pour des cours ou des animations qui profitent aux habitants du quartier ! »

**Contexte
et initiateurs**

Un groupe
d'habitants

**Calendrier
du projet**

2015-2021

Prix de revient

900 000 €
grâce à un bail
emphytéotique
à 0 €

**Typologie de
la construction**

Rénovation
d'un immeuble
ancien de
5 étages pour
6 appartements
+ des espaces
communs

**Maîtrise
d'ouvrage**

Le groupe
d'habitants via
la coopérative
SAS La
Gargousse,
associée au
bailleur social
Rhône Saône
Habitat

Maîtrise d'œuvre

Fleurent
Architecte

Contact

métropole
cgrsdidier@
grandlyon.com

**Contact
habitants**

contact
@habitat-
lemoulin.org

Département
du Puy-de-Dôme

Puy-Guillaume

Les Toiles de Terre

Valoriser
le déjà-là

Un groupe d'habitants s'est constitué autour de cette envie de vivre autrement, déjà expérimentée par une des familles, en milieu urbain dans le Nord. À quatre, ils recherchent un bien à acheter et rénover pour accueillir au moins 7 logements. Le terrain de 8500 m² occupé par une ancienne scierie à Puy-Guillaume présente une situation idéale entre Vichy et Tiers, avec un petit centre-ville très vivant, accessible à pied. Il propose aussi un bien à déconstruire, capable de fournir des matériaux de réemploi.

L'une des futures copropriétaires a d'abord acheté deux maisons

sur la commune pour que deux familles puissent habiter à proximité du chantier et le suivre. Les ressources très complémentaires du collectif sont un sérieux atout : avec des moyens financiers pour certains, des compétences en matière de bâti, de bricolage, d'architecture ou de gestion de projet pour d'autres et du temps à consacrer aux travaux. « Le facteur humain est essentiel quand on décide d'investir ensemble du temps, de l'argent et qu'on se destine à vivre ensemble. Ensuite, vient l'aspect juridique. Nous avons créé une SCI avec des statuts, où le pouvoir de décision n'est pas proportionnel aux apports de chacun, mais fondé sur le principe un foyer égal deux voix. Nous avons aussi créé une association, qui va perdurer quand nous ouvrirons le lieu à d'autres activités, et qui a créé un début de ciment entre nous. »

Le choix d'un architecte local, qui reprend le langage architectural des lieux et prône les techniques de réemploi des matériaux, est aussi déterminant dans la philosophie du projet.

La totalité du bois issu des anciens bâtiments de la scierie sera démontée et réutilisée pour la nouvelle ossature bois. Même ambition pour les 4 215 tuiles... La terre du terrain sera utilisée pour fabriquer des briques et des enduits. Les murs en béton

« Chaque projet d'habitat participatif est unique, même si nous nous sommes inspirés de nombreux projets existants. Il repose sur une motivation sans faille et il peut être facilité par les compétences du groupe. »

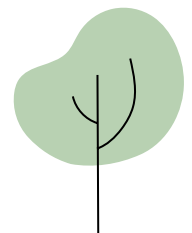


déconstruits seront concassés et réutilisés pour les fondations. L'isolation thermique sera constituée de bottes de paille. La première phase du chantier démarre et vise la construction des 4 premiers logements accolés et d'espaces communs (bureau, chambre d'amis, salle de jeux, buanderie).

Grâce à l'implication de deux habitants, qui se consacrent au chantier à temps complet, le groupe espère habiter les lieux d'ici 2 ans et réduit largement ses coûts de main-d'œuvre. Il prévoit ensuite de construire un deuxième bâtiment, pour aménager une petite salle polyvalente, un espace de stockage et un abri pour les vélos, les boîtes aux lettres et les poubelles.

Le projet a aussi eu la chance de bénéficier d'aides du Conseil Départemental du Puy-de-Dôme, qui encourage ces nouveaux modes d'habiter, centrés sur le développement local, l'optimisation foncière, l'écologie et la solidarité. Son Fonds pour l'Habitat Participatif alimente des aides qui compensent les surcoûts liés aux espaces communs, et il peut financer des opérations en auto-construction menées dans les règles de l'art. Le projet a aussi été accompagné par Habiter autrement Auvergne. « Ces aides sont attractives et facilitantes pour les porteurs de projets. Elles permettent d'aider ceux qui ont moins de moyens. Il faut les pérenniser pour faciliter ce mode d'habiter, qui répond à des besoins réels, mais qui manque parfois d'un coup de pouce pour sauter le pas ! »

Contexte et initiateurs
Un groupe d'habitants achète une ancienne scierie
—
Calendrier du projet
Achat du terrain en novembre 2022, fin des travaux prévue au second semestre 2025
—
Prix de revient estimatif
826 000€ - 1 420€/m² hors d'eau/hors d'air pour les 367 premiers m² construits
—
Typologie de la construction
7 appartements duplex mitoyens de 50 à 90 m²
—
Maîtrise d'ouvrage
Le groupe d'habitants via la SCI « Les Toiles de Terre »
—
Maîtrise d'œuvre
Benjamin Revire (Abiterre)
—
Contact habitants
David Martin
contact-habitat@mailo.com



Ville d'Annemasse

Les habitants de Terranga

Mixité sociale et générationnelle

À la frontière franco-suisse, aux portes de l'écoquartier Château-Rouge (ANRU) à Annemasse, le chantier du projet Terranga (hospitalité en wolof) vient de démarrer. À l'initiative de cet immeuble de 3 étages et 15 appartements, un collectif d'habitants très motivés par la mixité, le vivre ensemble et l'environnement, sans forcément rêver d'acquisition. Quand la Ville, désireuse de promouvoir ce type d'habitat, leur propose un bail emphytéotique de 99 ans pour ce foncier à construire, il n'y a pas d'hésitation pour les futurs habitants.



« Grâce à ce montage, celles et ceux qui le souhaitent peuvent devenir propriétaires, sans s'endetter pour le foncier et sans s'arrêter de vivre ! »

Le groupe s'investit dans la conception du projet avec l'architecte. Après 4 années, celui-ci les met en relation avec Loft & Habitat, un promoteur immobilier, séduit par les valeurs du projet et motivé par une première expérience d'habitat participatif. « L'intervention d'un professionnel de l'immobilier s'est avérée nécessaire pour assurer la démarche opérationnelle et pour la crédibilité auprès des banques » témoigne une habitante. Le promoteur use des recettes classiques de la promotion immobilière, en y ajoutant la participation des

habitants. « Il fallait faire avancer le projet trop coûteux à l'origine et rechercher un équilibre entre ambition constructive et réalisme économique sans dénaturer le projet des habitants. Nous avons également dû compenser l'abandon de certaines familles faute de prêt, par d'autres candidats ».

Ceux-ci le reconnaissent volontiers : « Tout a été fluide, on a travaillé main dans la main et le promoteur, très à l'écoute, a respecté nos ambitions essentielles. Il a même augmenté la performance énergétique et écologique du bâtiment (classement NF HABITAT HQE, classement E3-C1), et optimisé les 10% de surfaces consacrées aux espaces communs, en proposant un véritable studio plutôt qu'une simple chambre d'amis ».

Source de propositions, le promoteur conseille de transformer le bail emphytéotique en bail à construction à l'envers (moyennant un surloyer payé à la commune, le propriétaire du logement devient in fine propriétaire du foncier). En lien étroit avec la commune, il convient de mixer de l'accession sociale avec TVA à 5,5%, de l'accession libre et du locatif social avec son partenaire IMMO 3F, pour apporter la mixité chère aux habitants. Alors qu'il ne reste que



quelques lots à commercialiser, le pari semble réussi au vu des profils des futurs habitants, entre familles, personnes seules, jeunes couples primo-accédants, diversité culturelle, retraités très investis dans l'associatif...

« Faire appel à un promoteur est une alternative pour les collectifs qui manquent de fonds propres et de compétences techniques. C'est aussi la possibilité d'associer des acquéreurs en cours de route. »

Fort de son expérience, le promoteur se met à rêver de la possibilité de généraliser le processus à d'autres opérations immobilières. Prévoir des espaces communs et intégrer de futurs habitants à une partie de la conception de leur habitat n'a rien d'impossible, et pourrait devenir une sorte de label. « En définissant ensemble les caractéristiques de logements agréables à vivre, avec des surfaces pas trop petites, le droit au soleil pour tous, des espaces à partager..., il est possible de trouver des alternatives à l'habitat trop standardisé.

On peut imaginer construire des « villages verticaux » avec les solidarités des villages d'antan. » La plantation d'une forêt nourricière et d'un potager, sur le terrain attenant loué à la commune, préfigure déjà les valeurs d'entraide et d'ouverture aux autres qui anime ce collectif très solidaire.

Contexte et initiateurs

La ville cède un bail à construction à un groupe d'habitants

Calendrier du projet

Début du projet en 2018, livraison prévue en 2025

Coût global

3,9 M€ HT

Prix de revient

3 569 € HT

Typologie de la construction

15 logements dont 4 locatifs sociaux, 8 en accession sociale (TVA 5,5%) + 3 en accession libre

Maîtrise d'ouvrage

SCCV TERRANGA, filiale de construction vente de la société Loft & Habitat

Maîtrise d'œuvre

Architecte Michel Portier

Contact

maîtrise d'ouvrage

cd.sberard@gmail.com

Contact habitants

kheira.fil@laposte.net



Ville de Besançon

Quartier
Saint-Ferjeux

EcCo

Démocratiser l'habitat participatif

En 2019, la Ville de Besançon veut mettre à profit la démolition d'une ancienne école et la rénovation de ses espaces publics pour expérimenter l'habitat participatif accompagné. « Nous avons voulu démocratiser l'accès à cette nouvelle façon d'habiter, en confiant le portage d'une opération test à un promoteur. »

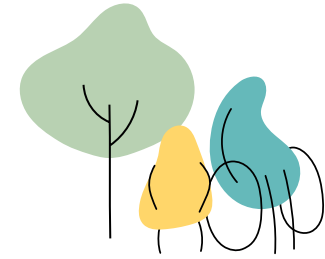
Néolia, bailleur social bien implanté en Franche-Comté et en Alsace, remporte cet appel à projet qui devait intégrer du logement conçu sur un mode collaboratif, en proposant une opération mixte dans ce quartier historique de Saint-Ferjeux. En plus du collectif de 12 logements en accession à prix maîtrisés conçus par et pour ses futurs habitants, et vendus au prix de 2 940 € TTC/m², le programme plus vaste porté par Néolia se compose de 20 logements locatifs sociaux et 6 maisons individuelles en accession sociale (PSLA) conçus via un montage classique.

Au moment du lancement, la collectivité a déjà identifié des familles intéressées par l'habitat participatif et prêtes à acheter en VEFA, mais le contexte d'épidémie de Covid freine le recrutement de nouveaux candidats. En 2021, Néolia se résout à appliquer à ce programme ses méthodes de

commercialisation classiques. « Les candidats à l'accession peinaient à se projeter sur une page blanche, même s'ils étaient motivés par le projet participatif, par un aménagement personnalisé de leur logement et le choix de certains équipements collectifs. » **Le bailleur propose alors des typologies d'appartements prédéfinies et s'engage à animer des ateliers collectifs entre futurs habitants** pour faire avancer la réflexion autour des espaces partagés (une pièce commune au sous-sol, des jardins partagés) et des règles de vie.

« En tant que bailleur social, nous avons fixé des critères de ressources, pour que l'expérience sociale soit intéressante. Et nous avons défini des prix de vente inférieurs de 10% au prix du marché, pour une accession à prix maîtrisé. » Les logements, conçus en duplex et duplex inversé, sont tous desservis par des coursives extérieures, comme un symbole de cette ouverture aux autres. Le portage de l'opération par le bailleur s'avère un vrai argument de sécurité financière, de déroulé du chantier et de délai de livraison pour les futurs habitants.

« Ce modèle répond à un autre type de demande d'habitat participatif. Il séduit des foyers motivés par un idéal de vivre ensemble, et qui veulent être acteurs de leur projet de vie, mais qui ne souhaitent pas s'engager dans une démarche trop longue et impliquante »



Contexte et initiateurs
Un bailleur social répond à l'appel à projets de la Ville
—
Calendrier du projet
Lancement en 2020, livraison prévue en 2025
—
Prix de revient
2 460 € HT/m²
—
Typologie de la construction
12 logements en accession à prix maîtrisés du T2 au T5, une pièce commune au sous-sol
—
Maîtrise d'ouvrage
NEOLIA (groupe ACTION LOGEMENT)
—
Maîtrise d'œuvre
K&+ Architecture globale
—
AMO/AMU
LesCityZens
—
Contact collectivité
laurence.fabre @grand besancon.fr 03 81 87 80 35
—
Contact maître d'ouvrage
pgavat@neolia.fr 06 67 86 26 12



L'aventure de l'auto-construction



Elles sont dix, tout de bois parées, situées en bordure de forêt et de Saint-Dié-des-Vosges. 9 de ces maisons en bande, ont été autoconstruites par leurs propriétaires habitants, à partir de 2008.

10 ans plus tôt, le groupe s'est constitué en quelques mois et a créé une association dédiée au projet. Après l'achat de la parcelle et les dernières étapes administratives achevées, les habitants décident de ne pas construire toutes les maisons en même temps, mais de fixer les priorités selon les contraintes personnelles de leurs futurs occupants.



Pour la réalisation en autoconstruction, le groupe s'équipe et achète, entre autres, un camion de transport de matériaux. Il lance le terrassement du terrain, le viabilise... Des entreprises interviennent ponctuellement, par exemple pour implanter les radiers (plateforme maçonnée) des maisons. Celles-ci sont en ossature bois, remplies essentiellement de paille et recouvertes d'enduits en terre et en chaux. **L'impact environnemental tient une place centrale pour ce collectif de propriétaires, qui l'évalue en prenant en compte l'ensemble du cycle de vie des maisons.**

Les matériaux sont sélectionnés en fonction de leurs émissions de COV et les dérivés du pétrole ne sont employés qu'exceptionnellement, par exemple pour l'étanchéité à l'air. Toutes les toitures sont végétalisées et une grande importance est accordée à l'isolation pour réduire les consommations énergétiques. L'eau chaude sanitaire est fournie par des panneaux solaires et la plupart des logis sont également équipés en toilettes sèches pour faire des économies d'eau. Toutes ces maisons, construites uniquement à partir de matériaux écologiques (bois, paille, terre), sont classées BBC.



Les trois premiers foyers ont emménagé en 2011 **et une habitante constate que l'autoconstruction s'est révélée plus compliquée qu'elle ne l'avait imaginée au départ.** Une seule maison, réalisée en 2013, a été construite en quasi-totalité par une entreprise, selon le choix de ses propriétaires.

Les 10 maisons sont aujourd'hui occupées et le groupe possède en commun certains espaces tels qu'une laverie, une chaufferie et une cave. L'aménagement du terrain de 1,5 hectare, la construction de locaux techniques et d'un atelier bois ont permis de finaliser totalement le projet grâce à des chantiers participatifs.

Contexte et initiateurs
Un groupe d'habitants
—
Calendrier du projet
2008-2011
—
Prix de revient
2000 €/m²
—
Typologie de la construction
10 maisons individuelles de 70 à 140 m²
—
Maîtrise d'ouvrage
Le groupe d'habitants
—
Maîtrise d'œuvre
Ascendense Architecture
—
Contact habitants
ecolline.over-blog.com



Eurométropole
de StrasbourgQuartier
du Neudorf

Potagés

Bien vieillir
ensemble

La Ville et l'Eurométropole de Strasbourg sont sollicitées en 2017 par l'association Cocon 3S (COlocation CONviviale Solo, Senior, Solidaire) qui cherche un habitat locatif à partager entre seniors. « Le groupe s'est fait et défait autour de retraités autonomes âgés de 60 à 70 ans, qui n'ont pas envie de vieillir seuls » explique une future locataire.

Les deux collectivités font alors appel à Habitat de l'III, bailleur précurseur en matière d'habitat participatif, et identifient une parcelle idéalement située, à deux pas de la Place de l'Étoile, du tram et de commerces, qu'elles mettent à disposition du bailleur via un bail emphytéotique pour maîtriser les coûts de l'opération. Le projet prend forme, mais se heurte à des difficultés réglementaires : les plafonds qui encadrent les loyers de l'habitat social n'autorisent pas à facturer un supplément de loyer pour les parties communes, et les subventions d'État ne prévoient pas le financement de ces espaces.

Motivé par cette expérimentation qui répond à l'enjeu du vieillissement des locataires du parc social, le bailleur bataille aux côtés de la collectivité pour obtenir un cadre dérogatoire et décroche un prêt à taux zéro de la Carsat, intéressée par ce nouveau mode d'habiter

entre seniors. Pour boucler son financement, le bailleur propose d'ajouter 2 logements supplémentaires – ce qui limite la surface des 10 studios à 30/35 m² – contre la promesse d'un local de rangement. « Quelques candidats à la location ont abandonné le projet, par crainte d'appartement trop petits. Il faut réussir à se déposséder de ce qu'on a accumulé toute sa vie quand on quitte un logement plus grand. Mais la location apporte du confort et de la liberté » explique la future locataire.

En juin, les locataires emménageront dans leurs logements, labellisés « Habitat Senior Services ». Le dernier étage de la petite résidence regroupe 150 m² d'espaces partagés : une salle commune avec une grande cuisine équipée, une chambre d'amis, une buanderie et une grande terrasse. L'association des locataires, « Les Pot'agés du 23 », s'est mobilisée pour meubler ces espaces avec des biens personnels ou avec l'aide de partenaires tels que l'Agirc Arrco ou la Collectivité Européenne d'Alsace, intéressés par ce projet solidaire.

« Nous sommes très impatients de vivre ici ; nous espérons un mode de vie stimulant, qui nous permette de vieillir moins vite et plus joyeusement. »



Nous voulons nous ouvrir à la vie du quartier, proposer des petits services – garde d'enfants, aide aux devoirs – à des familles qui ont besoin de grands-parents de proximité. À nous de montrer l'intérêt de cette façon de vivre pour que le modèle soit dupliqué ! »

Très investi dans l'innovation sociale, le bailleur supporte les risques financiers d'une opération qui a mis du temps à se concrétiser et les risques locatifs liés au possible turn-over et aux contraintes de plafonds de revenus pour « recruter » ses futurs locataires.



« C'est une façon de répondre à l'isolement et aux revenus limités des seniors, et de remplir pleinement notre rôle d'accompagnement social de tous les publics. Cela ne peut fonctionner qu'avec des partenaires solides et investis à 200% ! »

Contexte et initiateurs
Un groupe d'habitants sollicite des collectivités pour bâtir un habitat locatif seniors

Calendrier du projet
Début du projet en 2017, livraison en juin 2024

Prix de revient estimatif
1,5 M€ TTC, environ 2 300 €/m²

Typologie de la construction
10 studios T1 et T1bis, + 150 m² d'espaces partagés

Maîtrise d'ouvrage
Habitat de l'III

Maîtrise d'œuvre
Paul André Ritzenthaler

Contact habitants
collectifluneville@sans-nuage.fr

Contact bailleur social

Peio Dugoua Macé
p.dugouamace@habitatdelill.fr

Contact association Cocon 3S
cocon3s.lebonforum.com



Eurométropole de Strasbourg

ZAC Danube

6 programmes participatifs dans un nouveau quartier

En 2010, la S.E.R.S., signe un contrat de concession avec l'Eurométropole de Strasbourg, qui lui confie l'aménagement de l'écoquartier Danube, sur les 7 hectares d'une friche industrielle gazière désaffectée, à proximité immédiate du centre-ville. La volonté commune de la collectivité et de l'aménageur est de faire une place à l'habitat participatif. La S.E.R.S. se fixe l'ambition d'atteindre environ 10% des 700 logements du quartier. « Lorsqu'on crée un nouveau quartier, la difficulté est toujours de créer de la vie. Avec des habitants qui s'inscrivent très en amont de la réflexion d'aménagement, qui s'investissent dans leur habitat, il est possible de créer une vie de quartier, avant le quartier ! » En 2012, la S.E.R.S. et l'Eurométropole de Strasbourg lancent une consultation pour des projets en habitat participatif sur des terrains situés dans trois ZAC dont elle est aménageur (Danube, Etoile, Poteries). 6 terrains sont ainsi proposés dont trois sont situés sur la ZAC Danube. Ces derniers sont attribués à deux groupes en autopromotion et un bailleur social pour un programme en accession à la propriété. Ils apportent leur regard sur les usages du futur quartier et expriment leurs besoins de commerces.

« La diversité des projets est très positive pour faire évoluer notre manière d'aménager et pour créer une dynamique à l'installation d'activités, qui est toujours un facteur de réussite. »

L'écoquartier Danube, très bien situé, suscite un fort engouement. Certains groupes qui n'ont pas été retenus lors des premiers appels à projets sollicitent l'aménageur avec de nouvelles propositions, mixant habitat et activité, auto-promotion assistée par un AMO et VEFA en co-construction. L'aménageur apporte son savoir-faire pour accompagner les projets dans leurs montages juridiques, dans la cohérence de programmation architecturale et le choix des matériaux. La S.E.R.S. soutient l'animation des groupes d'habitants et un Copil régulier permet de suivre l'avancée des projets, dont certains sortent de terre avant ceux portés par la promotion privée.

« Pour un aménageur, l'habitat participatif impose d'être patient, pédagogue et vigilant aux délais de construction... Pour les groupes d'habitants, il permet d'avoir un accès plus direct à l'aménageur et de mieux accepter les contraintes du chantier sur un temps long (environ 10 ans). L'expérience est très positive, car c'est aussi la chance de peupler un quartier avec des habitants qui s'investissent très tôt dans la vie de quartier et qui ont de vrais projets de vie. » Quelques espaces ont d'ailleurs été réservés pour des projets de l'association des habitants : un poulailler et un espace guinguette arboré ont pris place en face de l'aire de jeux pour enfants. Aujourd'hui achevés, les 6 programmes d'habitat participatif constituent une belle vitrine de la diversité de tels projets.



Tangram 2

Habitat & activités et vice versa

Le projet Tangram 2 s'est constitué autour d'un architecte et d'un groupe d'amis, pour construire 4 logements (315 m²) et des locaux d'activité (500 m²) qui puissent à tout moment changer d'usage. La structure, l'enveloppe et les fluides ont été conçus en conséquence. Les locaux de l'agence d'architecture et une école occupent les espaces d'activité. « Mixer les usages, permet une occupation intelligente de ces espaces partagés au fil de la journée et de la semaine. »

Après avoir constitué une SCIA, les futurs propriétaires ont opté pour des choix très qualitatifs (chauffage au sol, larges baies vitrées, isolation renforcée...) et une réalisation soignée qui s'inscrit joliment dans l'écoquartier.



Contexte et initiateurs

Un groupe d'habitants répond à un appel à projet

Calendrier du projet

Permis de construire en 2019, livraison en 2022

Prix de revient

2,4 M€ HT

Typologie de la construction

860 m² sur 3 niveaux mêlant habitat, bureaux et services

Maîtrise d'ouvrage

SCIA Tangram

Maîtrise d'œuvre

Schwab - Architectes Sàrl

AMO/AMU

Tangram Amo Sàrl

Contact aménageur

La SERS - Sophie Barth
06 88 07 97 04

Contact architecte

Alban Schwab
06 16 93 11 99



Montreuil

Unisson

L'art d'être bien accompagnés

Ingrid, initiatrice du projet Unisson, rêvait d'un habitat pour mieux vivre en ville, d'un lieu accueillant pour les enfants et de partager de la solidarité entre voisins. En 2011, elle embarque 6 autres familles pour aménager ce lieu idéal sur un terrain de 650 m², sur les hauteurs de Montreuil.

Une SCIA est alors constituée avec Habitats Solidaires bailleur social-associatif, SCIC dont la majorité des associés sont des porteurs d'épargne solidaire. Habitats Solidaires y est un actionnaire comme les autres. Cette formule permet de répondre à la demande de diverses personnes d'un groupe, dotées de moyens différents. « À côté de la rénovation/construction de 5 logements en accession libre, Habitats Solidaires a porté financièrement la réalisation de 2 logements en accession sociale (PSLA) et d'un logement en locatif social (PLAI). Celui-ci accepte la gérance de la SCIA et assure la maîtrise d'ouvrage. Suite à la décision de l'assemblée générale, Il missionne l'architecte, compagnon de la fondatrice, pour la réhabilitation lourde de 2 maisons (3 logements) et la construction neuve d'un petit collectif en ossature bois, avec toiture végétalisée et locaux collectifs partagés, autour d'un jardin. Malgré certains budgets contraints, les choix constructifs

sont vertueux, concertés avec l'ensemble des habitants, et chaque logement conçu sur mesure en fonction des besoins des familles et de leurs capacités financières.

L'opération se concrétise en seulement 4 ans ! « La posture de l'architecte n'est pas simple, quand il est aussi partie prenante du projet. Il faut cadrer et expliquer les rôles de chacun dès le départ pour fixer des limites raisonnables entre le maître d'œuvre, le maître d'ouvrage et les habitants ». Après avoir vécu 4 ans à l'Unisson, l'architecte et sa compagne changent de région et revendent leur bien.



« Nous avons construit des logements très qualitatifs à des coûts très performants. Même si les logements étaient sur mesure, ils ont fait le bonheur d'autres familles, après nous. »

Le couple a tiré de nombreux enseignements de cette première aventure d'habitat participatif. L'architecte construit aujourd'hui son 4^e programme, destiné à de jeunes adultes handicapés mentaux, près de La Rochelle. « On s'améliore à chaque projet, pour sécuriser le groupe financièrement, pour la place accordée au fondateur... Je fais aussi le choix de travailler avec des entreprises générales. Le surcoût est compensé par la garantie de respecter le planning et le prix final. »

Ingrid, architecte également, a trouvé une nouvelle vocation après l'expérience d'Unisson : accompagner des groupes d'habitants dans leurs projets d'habitat participatif et améliorer leur gouvernance. « L'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage et d'Usage (AMO-U) joue un rôle essentiel. Idéalement, il intervient au tout début du projet, avant l'architecte, pour poser le cadre financier, juridique et structurer la démarche entre les différents partenaires.

Sur ces opérations longues, il donne de la visibilité aux futurs habitants, souvent novices. Il les accompagne à prendre les bonnes décisions au bon moment, pour faire avancer le chantier. Ils réfléchissent aussi collectivement à leur mode de fonctionnement, avant, pendant et après le chantier. » Le Réseau National des Accompagnateurs et Accompagnatrices Professionnelles de l'Habitat Participatif (RAHP) rassemble aujourd'hui une trentaine de ces structures professionnelles spécialisées. L'expérience en France et ailleurs en Europe identifie clairement la présence d'un accompagnement professionnel comme un facteur de réussite majeur.

Contexte et initiateurs
Un groupe d'habitants rénove et construit son habitat avec l'aide d'un bailleur social

Calendrier du projet
Achat du terrain 2011, livraison en juin 2014

Coût global
2,750 M€ TTC

Typologie de la construction
Rénovation de 2 maisons + construction de 6 logements + 40 m² d'espaces partagés (studio et atelier)

Maîtrise d'ouvrage
SCIA UNISSON MONTREUIL, composée de 4 familles en accession directe et Habitats Solidaires, associé gérant

Maîtrise d'œuvre
FBG Architecture

AMO A-TIPIC

Contact habitants
a.barcons@gmw.net

Contact bailleur
frataco@gmail.com

Contact architecte
contact@fbg-architecture.com

Contact AMO
contact@a-tipic-participatif.com

Autopromotion

Locatif social

Accession sociale

Paris 14^e

ZAC Saint-Vincent-de-Paul

Le projet Lepage

Une première à Paris

La reconversion par Paris & Métropole Aménagement d'un ancien hôpital en écoquartier a fait de la ZAC Saint-Vincent-de-Paul un véritable laboratoire des nouvelles manières d'aménager la ville. L'îlot Lepage, construit en lieu et place d'un immeuble vétuste, accueillera 23 logements commercialisés en Bail Réel Solidaire et 10 logements locatifs sociaux du bailleur Paris Habitat. Particularité de cette première opération d'accession sociale menée par la Foncière de la Ville de Paris (organisme de foncier solidaire), les 23 logements en accession ont été conçus dans une démarche participative.



« J'avais peur de la sélection mais le système de cotation a mis tout le monde sur un pied d'égalité » confie un futur habitant.

La Foncière de Paris lance en avril 2021 la commercialisation en VEFA du projet Lepage. En seulement 3 semaines, l'opération attire 118 dossiers de candidature par logement ! « Les candidats déposent leur dossier en ligne après avoir vérifié les plafonds de ressources BRS et leur capacité à acheter sans dépasser un taux d'effort de 40% » explique la Foncière de la Ville de Paris. Une grille de critères objectifs et transparents, accessible sur le site internet de la Foncière, permet de classer de façon anonyme les dossiers par ordre de points obtenus.

Attractive pour son emplacement, l'opération l'est aussi par le dispositif du Bail Réel Solidaire (BRS), qui permet à des ménages modestes de devenir propriétaires à des prix abordables en dissociant le prix du foncier de celui du bâti. Dans ce dispositif, ils achètent les murs (au prix de 5096 €/m²) et verseront une redevance foncière mensuelle de 2,50 €/m² SHAB pour le terrain, qui reste la propriété de la Foncière. Ici, le système réduit les prix de plus de moitié par rapport au marché immobilier parisien et lutte contre la spéculation immobilière.

En juin 2021, la Foncière propose 5 dossiers par logement à une commission de sélection pluraliste qui examine également les motivations des candidats à s'impliquer dans un projet d'habitat participatif. « Beaucoup



étaient locataires d'un logement social, souvent attachés à ce quartier et prêts à s'investir dans la co-conception de leurs logements. » Une première réunion avec les 23 ménages retenus lance la démarche. Une AMO financée par la Foncière accompagne le groupe qui apprend à se connaître et se projeter dans le projet. En septembre 2021, ils choisissent leurs architectes avec Paris Habitat (maître d'ouvrage) et privilégient une équipe qui a l'expérience de projets coopératifs. Durant 6 mois, ils définissent ensemble un programme au plus près des aspirations personnelles de chacun, tout en inventant des espaces communs spécifiques aux attentes du collectif.

En juin 2022, le maître d'œuvre présente les premiers plans et propose un logement à chacun, en fonction de ses besoins, de ses usages et de la typologie de logement souhaitée. 3 ménages se désistent alors, laissant la place à des candidats de la liste d'attente. Après le dépôt du permis de construire en octobre 2022, la Foncière convie le groupe à une formation collective pour comprendre le cadre juridique d'un achat en VEFA et en BRS, les contrats de réservation des logements sont signés et les futurs propriétaires démarchent les banques pour obtenir un prêt. 3 nouveaux candidats quittent le projet faute de prêt et sont remplacés par 3 ménages de la liste d'attente.

Le groupe amorce un nouveau cycle d'ateliers avec l'architecte, relatifs aux espaces collectifs : une grande salle commune, un local vélo et atelier de bricolage, un potager extérieur, un toit-terrasse... financés par le bailleur et la Foncière de Paris. Deux recours au permis de construire ralentissent actuellement le projet, mais la préparation du chantier est en cours, pour rassurer les acquéreurs et compte tenu du fait que ce projet est porté par de nombreux acteurs publics, qui mèneront le projet à terme. « Le BRS est un très bon outil pour concrétiser de l'habitat participatif à Paris. L'investissement de nombreux acteurs publics sécurise le projet et permet d'accompagner les ménages à toutes les étapes clés. Nous les avons aidés à proroger leurs prêts immobiliers, les avons rassurés sur l'incidence des recours au permis de construire très fréquents à Paris. » Grâce au BRS, l'attribution des logements se fait sur des bases objectives et concourt à la politique de logement de la Ville de Paris, qui ambitionne d'assurer le maintien de la mixité sociale dans la capitale et d'atteindre un objectif anti-spéculatif.

« Les conditions d'acquisition, le prix, le projet d'habiter ensemble d'une manière nouvelle en font un projet de son temps. »

Contexte et initiateurs

Un vœu du Conseil de Paris en 2021 de mettre de l'habitat participatif et du Bail Réel Solidaire dans un quartier en reconversion

Calendrier du projet

Début commercialisation en avril 2021, dépôt du PC en octobre 2022, livraison prévue en 2026

Coût global estimé

foncier : 27 M€ HT (1500€/m²)
construction : 7,6 M€ HT

Prix de revient

5096 € TTC/m² (prix plafond BRS)

Typologie de la construction

23 logements du T2 au T5
+ 91 m² d'espaces communs
+ 80 m² de jardins

Maîtrise d'ouvrage

Paris Habitat

Maîtrise d'œuvre

Dreier Frenzel / Belval & Parquet

AMO

Courtoisie Urbaine

Contact Foncière de Paris

scopel@fonciere-ville-paris.fr

Contact habitants

association lepage@gmail.com

Wattrelos

La Boutillerie

Comme une grande famille

À Wattrelos, entre Lille et la frontière belge, quatre familles ont acheté une belle ferme au carré qu'ils rénovent ensemble. Les couples se connaissent car leurs sept filles vont dans la même école parentale en Belgique. « Nous partageons des valeurs communes et l'envie d'éviter le schéma de la propriété privée avec une petite maison et son jardin. L'idée est venue de mener à plusieurs un projet plus grand, pour vivre ensemble ! ». Le marché immobilier est tendu sur la métropole lilloise, et après 3 ans de recherche, ils décident de faire une offre d'achat à 600 000 € pour cette ferme du 18^e siècle.

« C'est un environnement périurbain, pas encore la campagne, mais avec son terrain de 5 000 m², ses grands arbres, ses 300 m² de bâti à rénover et ses nombreuses dépendances, nous y avons vu la possibilité de nous installer tout de suite dans des habitats légers et d'avoir un lieu pour nos projets culturels et artistiques. »

Le groupe monte une SCIA pour acheter collectivement, mais se heurte à la difficulté de convaincre et de rassurer courtiers, banquiers et notaires. Ils parviennent à faire patienter le vendeur, le temps, pour deux familles, de revendre leur bien, et pour les autres de rechercher des financements dans leur

réseau personnel pour alimenter les fonds propres de la SCIA et acheter le bien sans prêt bancaire avec une solidarité financière entre les familles. « Nous avons parié sur le fait qu'obtenir un crédit travaux serait plus facile à obtenir qu'un crédit immobilier ». Dans 20 ans, tous auront payé la même somme et la SCIA garantira la propriété commune de la ferme.

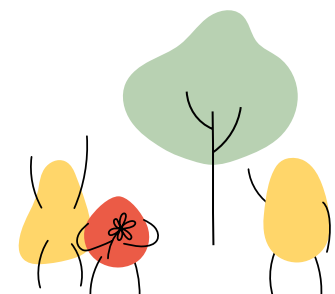
Le groupe s'inspire de nombreux projets d'habitat participatif, repérés sur le site d'Habitat Participatif France, pour des conseils juridiques et constructifs. Ils décident de mener eux-mêmes le chantier de rénovation avec l'aide d'une architecte, leurs compétences et une coopérative d'artisans (Toerana Habitat) qui leur apporte de la technique pour la couverture et la charpente, et des chantiers participatifs. **Les familles occupent des habitats légers dès janvier 2021 et prévoient 4 ans de travaux pour rénover leurs 4 appartements d'environ 80 m² et 200 m² de communs, qui sont la raison d'être du projet.**

« Habiter tout de suite ensemble, avant le début des travaux a soudé le groupe et créé des relations fortes de confiance et de coopération entre nous. » Pour prendre soin de leur collectif, le groupe a suivi des formations



en intelligence collective et en sociocratie. Ils sont très attentifs à ne pas se laisser envahir par les travaux et à insérer de la poésie dans leur quotidien. La création de l'association La Riboutille, qui propose régulièrement des concerts, des projections, des spectacles ou des ateliers, fait aussi le ciment de ce groupe et le terreau de liens forts avec le voisinage.

« Il y a peu de récits qui valorisent le collectif et le commun dans notre société. Nous avons envie de participer à l'émergence de ces nouveaux récits. »



Contexte et initiateurs
4 familles avec enfants rénovent une ferme au carré
—
Calendrier du projet
Promesse de vente en novembre 2019, livraison prévue été 2025
—
Coût global
800 000 € TTC
—
Typologie de la construction
Création-rénovation de 4 logements dans les murs de la ferme + 200 m² d'espaces communs
—
Maîtrise d'ouvrage
Le groupe d'habitants via la SCIA la Boutillière
—
Maîtrise d'œuvre
Elena Ranalletti et Alex Pitz
—
Formation en intelligence collective
Martin Boutry
—
Contact habitants
utesperr
fechter@ik.me

Ville de Lille

Quartier des Bois-Blancs

La Coop à Fourchon

Une belle confiance entre habitants & bailleur social

En 2012, un groupe d'habitants répond au second appel à projet d'habitat participatif de la Ville de Lille avec l'envie d'habiter autrement et d'une vraie mixité sociale et culturelle. Certaines familles se connaissent, d'autres se sont rencontrées lors de la visite du terrain, cédé par la Métropole Européenne de Lille à prix préférentiel (minoration foncière, divisant presque par deux le prix du terrain). Fort de l'expérience de la première vague d'appel à projet de la Ville, le groupe se fait accompagner dès le début par une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage et obtient une aide de 10 000 € de la Fondation de France pour son financement.

« L'AMO nous a apporté les codes et le langage pour discuter avec les professionnels, elle a donné du rythme et aidé à la prise de décision. »

Grâce à ses conseils, nous avons bâti un pré-programme qui prévoyait de l'accession et plusieurs types de logements sociaux (PLUS et PLAI) pour plus de mixité et nous avons fait passer le nombre de logements de 11 à 14 pour avoir un meilleur équilibre financier. »

Le collectif d'habitants rencontre un grand bailleur suggéré par la Ville, mais oriente finalement son choix sur Notre Logis (du groupe

3F), de taille plus modeste, qui monte en parallèle un autre programme d'habitat participatif à Villeneuve-d'Ascq et promet des relations directes avec les futurs habitants. Le bailleur acquiert le terrain et finance le projet avec l'idée de vendre 8 des 14 appartements à leur livraison. « Nous n'avions ni les moyens de financer les 2 millions d'euros de l'opération avant de l'habiter, ni les moyens de convaincre les banques; cette solution nous convenait parfaitement ! » témoigne une habitante. Ce montage a permis aux futurs propriétaires de bénéficier des aides à l'accession sociale pour concrétiser leur projet



(le PSLA prévoit TVA à 5,5%, prêt à taux zéro, exonération de taxe foncière durant 15 ans). Il a aussi permis d'intégrer au groupe une personne mal logée et une autre qui vivait dans un foyer pour une vraie mixité.

Dès le départ, Notre Logis s'assure de l'éligibilité des foyers en étudiant leurs plafonds de ressources, puis lance l'opération avec un grand souci de concertation et de transparence. Le bailleur s'est engagé entre autres à répercuter intégralement l'aide de la Métropole Européenne de Lille en minoration du prix de vente et à insérer dans l'acte de vente du logement des dispositions anti spéculatives.

« Nous avons laissé la liberté au groupe de sélectionner d'autres locataires et propriétaires et nous avons tout fait pour installer une confiance mutuelle. La transparence sur les prix, sur les choix constructifs, la pédagogie et le temps consacré au projet sont très importants pour sa réussite. »

Pour mener l'opération dans ce milieu très urbain, et bien intégrer ce bâtiment de 5 niveaux, un architecte est choisi après consultation et d'un commun accord avec les habitants.

Les 14 logements, du T2 au T5, et les espaces partagés (salle commune, buanderie, jardin...) respectent les envies des habitants. « Nous avons fixé pour préalable que les logements puissent aussi convenir à d'autres futurs occupants et nous avons revu à la baisse les ambitions énergétiques, un peu coûteuses. Pour finir, nous avons pu financer un paysagiste pour aménager un jardin clés en main. » se réjouit le bailleur.

Trois ans après sa livraison, tous les habitants d'origine habitent encore les lieux et partagent de nombreux moments collectifs. Une charte régit la vie de la copropriété, sans distinction entre locataires et propriétaires et son adoption sera un passage obligé pour un nouveau venu. « Jamais, je n'aurais pu acheter autant d'espaces avec mon seul budget, témoigne une habitante. C'est grâce à l'habitat participatif et au PSLA ».

« Pour qu'un tel projet réussisse, il faut que tout le monde y croit : la collectivité, le bailleur, l'architecte, les habitants ! »



Contexte et initiateurs
Un groupe d'habitants répond à l'appel à projet de la Ville de Lille

Calendrier du projet
Création du groupe en 2012, permis de construire en mars 2018, livraison en 2021

Coût global
2,2 M€ HT

Prix de revient
2500 € HT

Typologie de la construction
6 locatifs sociaux, 7 en accession sociale, 1 en accession libre, + 70 m² partagés (salle commune, chambre d'amis, buanderie) + un jardin de 500 m²

Maîtrise d'ouvrage
La Coop'à Fourchon et Notre Logis 3F

Maîtrise d'œuvre
Bienaimé Suvelier Architectes

AMO
Julie Xavier

Contact Maître d'ouvrage
jerome.marais@groupe3f.fr

Contact habitants
marionlmartel@gmail.com

Accession libre

Accession sociale

Locatif

Audincthun

Eco Hameau Solidaire

Une belle aventure humaine



Imaginé initialement en 2017 par un couple de retraités motivés par des valeurs de partage et de solidarité, le projet a vite été rejoint par 5 foyers en recherche d'une autre façon d'habiter. Leurs rêves d'écologie et d'autonomie alimentaire se sont concrétisés en 2022, avec l'achat d'une ferme au carré à rénover, dotée d'un grand terrain. **La plupart des familles ont fait le choix d'habiter les lieux sans attendre, dans une partie de la maison d'habitation ou dans des habitats légers** (yourte, tiny house, mobil home).

La belle motivation du collectif d'habitants a suscité le soutien du projet par le Département

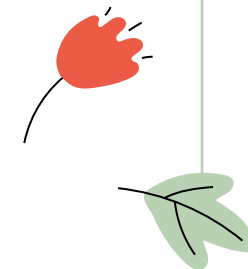
du Pas-de-Calais, par Habitat participatif en Nord, par la Fondation de France et divers acteurs de l'Économie sociale et Solidaire, qui ont apporté des conseils juridiques et financiers. Accompagné par Oasis, sur la création de leur structure juridique et le vivre ensemble, les habitants créent une Coopérative SAS (société coopérative par actions simplifiées) qui leur permet d'obtenir des subventions dans le cadre du budget citoyen de la collectivité.

Depuis l'obtention du permis de construire, le chantier a commencé avec la rénovation d'une aile de la ferme qui accueillera 4 logements. Une coopérative d'architectes accompagne les habitants pour la partie la plus technique de la transformation de ces bâtiments agricoles. Priorité est donnée aux solutions écologiques (panneaux solaires, récupération d'eau de pluie, phyto-épuration...) et aux matériaux de récupération. La plupart des travaux seront réalisés en autonomie, grâce à la sélection d'artisans ouverts à la rénovation accompagnée, et disposés à transmettre leur savoir-faire. « Ces choix demandent du temps et de l'investissement, mais chacun fait en fonction de ses possibilités ».



« Sans la coopérative, les foyers les plus jeunes, sans capital, n'auraient jamais pu accéder à un tel cadre de vie ! »

« Le choix d'habiter ensemble dès le départ nous a soudés et nous a donné les bases de fonctionnement pour respecter le rythme et les besoins de chacun, et pour travailler notre grand potager et notre verger. » En ouvrant leurs activités aux habitants du village, en faisant visiter les lieux, en apportant de nouveaux élèves à l'école municipale, les nouveaux venus ont été bien acceptés. Le facteur humain est une des clés de la réussite de ce hameau intergénérationnel, qui se donne 5 ans pour réhabiliter ensuite le second bâtiment qui accueillera 2 logements et les parties communes (salle de jeux, salle commune, cuisine et lingerie communes). Pour boucler son budget, le collectif prévoit également des campagnes de financement participatif.



Contexte et initiateurs
Un groupe d'habitants achète une ferme à rénover
—
Calendrier du projet
Achat du bâti en 2022.
Fin des travaux prévue en 2027
—
Prix de revient
1,9 M€ au total
—
Typologie de la construction
Ferme de 4 bâtiments qui sera à terme transformée en 9 logements + salle de jeux, salle et cuisine commune, lingerie et potager

Maîtrise d'ouvrage
Le groupe d'habitants
—
Maîtrise d'œuvre
City Mix à Lille
—
Contact
ecohameau solidaire
@maillo.com

Lexique

Accession abordable

Cette forme d'accèsion – aussi appelée « accèsion sociale » ou « accèsion aidée » – permet aux ménages aux faibles revenus d'accéder à la propriété à des conditions financières avantageuses. Grâce à des aides de l'État et des Collectivités, le prix d'achat au m² est inférieur à celui du marché, mais implique de remplir un certain nombre de conditions pour en bénéficier. Le bien peut être commercialisé via le **PSLA** ou le **BRS**.

Accession à prix maîtrisé

Cette forme d'accèsion se caractérise par un prix au m², situé entre le prix de l'accèsion abordable et celui de l'accèsion libre. Contrairement à l'accèsion abordable qui se concentre sur les ménages à faible revenu, l'accèsion à prix maîtrisé peut être disponible pour une gamme plus large de ménages à revenu modeste ou moyen.

Accession libre

Le logement n'est soumis à aucun plafond de ressources et est vendu à un prix libre, fixé par le promoteur en **VEFA**.

AMI

Appel à Manifestation d'Intérêt d'une institution publique qui vise à susciter des initiatives privées en vue de sélectionner la proposition la plus intéressante et de lui apporter un soutien.

AMO

Dans les projets d'habitat participatif, l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage accompagne les groupes d'habitants dans l'ingénierie de leur projet immobilier : définition des espaces de vie, aide à définir la gouvernance, au montage financier et juridique, à la passation des marchés...

AMU

L'Assistance à Maîtrise d'Usage est une forme d'accompagnement des collectifs d'habitants, plus centrée sur l'ingénierie sociale du projet : projet de vivre ensemble, charte, définition des espaces mutualisés, recrutement d'autres habitants...

Autopromotion

Dans les projets immobiliers en autopromotion, le portage juridique et financier du projet est assumé par un collectif d'habitants, en substitution d'un promoteur immobilier. Ce processus offre une grande liberté aux futurs habitants, mais implique une plus grande implication et responsabilité dans la réalisation du projet.

Bail emphytéotique

Avec ce bail immobilier de longue durée (jusqu'à 99 ans) le locataire est un quasi-propriétaire du bien (qu'il s'agisse d'un terrain ou d'une propriété bâtie), pour lequel il paie un loyer modique.

BRS

Le Bail Réel Solidaire est un dispositif d'accèsion sociale qui permet de dissocier la propriété du foncier de celle du bâti, pour minorer le prix des logements. L'acquéreur achète uniquement le logement (le bâti) et loue le terrain à un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) pour un loyer faible. Le prix de revente du logement est plafonné afin de garantir le maintien de son accessibilité financière.

Maître d'œuvre

C'est le professionnel chargé de la conception et de la réalisation d'un projet de construction ou de rénovation, pour le compte du maître d'ouvrage. Il s'agit souvent d'un architecte.

Maître d'ouvrage

Cette structure (personne physique ou morale) porte juridiquement et financièrement le projet depuis sa définition jusqu'à sa livraison. Il fixe le budget et paie les prestataires.

Organisme de Foncier Solidaire

Ces organismes à but non lucratif ou à lucrativité limitée sont agréés par l'État et détiennent la propriété de terrains où bâtir des logements, afin que ces derniers restent perpétuellement abordables et nettement inférieurs aux prix du marché. Les ménages qui achètent en BRS acquièrent les droits sur le bâti pour une durée allant jusqu'à 99 ans, et versent à l'OFS une redevance mensuelle au titre de la location du sol.

PLAI

Les logements locatifs sociaux financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont destinés aux ménages les plus modestes et les plus précaires, et garantissent des loyers très accessibles.

PLUS

Les logements locatifs sociaux financés par le Prêt Locatif à Usage Social sont destinés à des ménages à revenus modestes. Ils offrent des loyers légèrement plus élevés que les logements PLAI, mais restent accessibles pour les ménages à revenus modestes ou moyens.

PLS

Les logements locatifs sociaux financés par le Prêt Locatif Social sont destinés à des ménages à revenus intermédiaires. Les loyers pratiqués sont plus proches du marché privé que ceux des logements PLAI et PLUS, mais ils restent plafonnés pour garantir leur accessibilité.

PSLA

Le Prêt Social Location Accession permet de devenir propriétaire à prix minoré, en offrant un cadre sécurisé et progressif. Sous conditions de ressources, le ménage occupe d'abord le logement en tant que locataire, tout en payant une redevance comprenant une part locative et une part d'épargne. À l'issue d'une période donnée, le locataire a ensuite la possibilité d'acquérir le logement.

SCIA

Une Société Civile Immobilière d'Acquisition est une structure juridique qui permet à plusieurs personnes de se regrouper pour acquérir, gérer ou construire des logements. Dans une SCIA, les associés détiennent des parts sociales dans la société, qui représentent leur participation financière. C'est un montage souvent utilisé par les groupes en autopromotion.

VEFA

La Vente en l'État Futur d'Achèvement prévoit l'achat d'un bien immobilier à construire ou en cours de construction, c'est-à-dire sur plan. La marge de manœuvre des habitants sur la conception de leur logement est généralement plus limitée.

ZAC

Une Zone d'Aménagement Concerté est une opération d'urbanisme publique, généralement utilisée pour des opérations d'une certaine envergure, qui vise à réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains à bâtir, pour les céder ou les concéder ensuite à des utilisateurs publics ou privés. Elle peut venir de l'État, d'une collectivité territoriale... et peut être confiée à un aménageur privé.

Pour aller plus loin

Habitat Participatif France fédère le mouvement citoyen de l'habitat participatif en France, depuis 2013. L'association rassemble citoyen.nes, habitant.es, structures et acteurs professionnels, toutes et tous engagé.e.s pour le développement de l'habitat participatif et la reconnaissance d'autres « manières d'habiter », plus solidaires, participatives et durables. Habitat Participatif France poursuit plusieurs missions : informer sur « l'habiter autrement » et mutualiser les connaissances et outils sur l'habitat participatif, faciliter l'émergence de projets d'habitat participatif et porter un plaidoyer national.

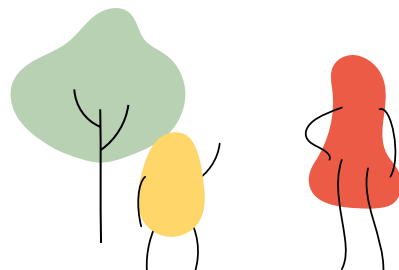
Habitat Participatif France et le Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif (RNCHP) ont en commun les valeurs de l'habitat participatif et coopèrent depuis plusieurs années, dans le but de renforcer le développement de l'habitat participatif en France.



HABITAT
PARTICIPATIF
FRANCE

habitatparticipatif-france.fr

contact@habitatparticipatif-france.fr



Notes





Le Réseau national des
Collectivités pour l'Habitat
Participatif vous accueille sur

rnchp.fr

Retrouvez l'ensemble des
opérations recensées sur
habitatparticipatif-france.fr

Le RNCHP, c'est :

Annemasse, Arras, Besançon,
Bordeaux, le Département du
Puy de Dôme, Grenoble, Le Mans,
Lille, Lyon, Montpellier, Montreuil,
Nantes, le PNR des Caps et Marais
d'Opale, Paris, Rennes, Roubaix,
Rouen, Strasbourg,
...et bien d'autres