

# les rencontres de l'observatoire

## Observatoire Habitat du 4 décembre 2014

*Le point annuel de l'observatoire de l'habitat est l'occasion d'échanges entre les différents acteurs locaux de l'habitat (élus, techniciens des collectivités, partenaires de l'agence, professionnels de l'habitat, promoteurs privés, bailleurs sociaux, notaires, organismes bancaires, ...). « Les rencontres de l'observatoire » restituent les débats suscités par la présentation des chiffres de l'année et rapportent l'exposé fait en deuxième partie de séance pour ouvrir la réflexion sur un sujet connexe.*

L'édition 2014 des rencontres de l'Observatoire de l'Habitat a réuni plus d'une centaine de participants, élus, techniciens des collectivités, partenaires de l'agence, professionnels de l'habitat, promoteurs privés, bailleurs sociaux, notaires, organismes bancaires... attentifs à la présentation des grandes tendances des marchés de l'habitat dans le Sud Loire. Les questions, commentaires et remarques ont nourri des débats de qualité entre les participants consacrant la vocation d'échange de l'Observatoire.

C'est par la présentation de données chiffrées sur les grands segments du marché de l'habitat sur le territoire du Sud Loire qu'ont débuté les rencontres de l'Observatoire avec les interventions de la FNAIM Loire Sud, du Service Habitat de la DDT, de CécimObs et d'epures.

La deuxième partie de la matinée a été consacrée aux travaux de recherche sur « Le renouveau de l'habitat participatif » réalisés par Emilie Cariou, Doctorante à l'Université de Brest et Co-présidente de l'ADESS (Association de Développement de l'Economie Sociale et Solidaire) du Pays de Brest.

Vous trouverez la note de l'observatoire habitat et le diaporama d'Emilie Cariou en téléchargement sur notre site internet [www.epures.com](http://www.epures.com).



Les échanges ont jalonné la matinée. Les participants se sont intéressés à la tendance baissière du **marché des biens de seconde main** tant en termes de prix qu'en volume de transactions. La baisse dans Saint-Etienne peut être mise en lien avec les chiffres de la démographie stéphanoise qui témoignent d'un déficit du solde migratoire. Le desserrement de population vers la plaine ligérienne a été souligné.

L'intérêt des participants s'est ensuite porté sur la **production du locatif social**. Les effets de plus en plus réduits du Plan de relance mis en œuvre en 2009 et la fin du dispositif de l'ANRU 1 expliquent la forte baisse de la production de logements sociaux en 2014. On peut s'attendre à la poursuite de ce fléchissement dans les prochaines années sur l'ensemble du territoire malgré la mise en œuvre à venir d'un nouveau dispositif ANRU qui ne sera cependant pas de même ampleur que le précédent.

Les opérateurs sociaux avancent quelques raisons conjoncturelles pour expliquer la baisse de la production telle que le recul de la croissance démographique entraînant une baisse de la demande en logement, des coûts de production en hausse et des moyens financiers plus difficilement mobilisables qui s'accompagnent d'une hausse de la mobilisation des fonds propres des opérateurs sociaux. Pour autant, face à la baisse

des aides directes subsistent des aides indirectes, comme la TVA à taux réduit, qui facilitent la réalisation d'opérations (pour les travaux d'économie d'énergie et d'accessibilité). Les normes en matière d'énergie et d'accessibilité peuvent apparaître comme des freins à la construction compte tenu de leur coût. Pour autant, ces deux domaines font l'objet d'un enjeu sociétal fort. En matière d'accessibilité, la norme prévient d'un coût social considérable lié à la perte d'autonomie des personnes sur les 20 ans à venir.

Les participants ont été amenés à se questionner sur la vacance dans le parc locatif public. Si les logements neufs trouvent facilement des locataires, c'est moins le cas dans le parc plus ancien. Les bailleurs sociaux vont s'attacher dans les prochaines années à davantage investir dans la réhabilitation de leur patrimoine. Dans ce sens, le mouvement HLM, et l'ARRA-HLM en Rhône-Alpes, a signé une convention avec la Caisse des Dépôts et Consignation, Action Logement et l'ADEME pour s'engager fortement vers la réhabilitation du patrimoine existant et en particulier pour la rénovation énergétique. L'Etat et les collectivités territoriales devraient être des partenaires forts.

L'offre privée conventionnée alimente à hauteur de 30% l'offre locative nouvelle à loyers maîtrisés. Le conventionnement sans travaux est le dispositif le

plus répandu et représente une offre accessible socialement à des ménages modestes. Mais les logements conventionnés sans travaux ne bénéficient pas toujours d'une dynamique de réinvestissement de la part du propriétaire bailleur et peuvent être de mauvaise qualité. L'enjeu dans la Loire est de mieux articuler les politiques de l'habitat et du conventionnement avec les politiques de solvabilisation des ménages par les aides à la Caisse d'Allocation Familiale (CAF). La Loi Alur (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) a prévu un dispositif dans ce sens. Il est rappelé que les aides au logement attribuées par la CAF dans la Loire sont un gros enjeu puisqu'il y a un rapport de 1 à 10 entre ce qui est injecté dans les aides à la pierre et ce qui est perçu en aide au logement.

A la suite de la présentation des **tendances du marché de la promotion immobilière**, les conditions du nouveau zonage A, B, C applicable depuis octobre 2014 ont été précisées. La Ville de Saint-Etienne avait demandé le classement en B1 en défendant la spécificité stéphanoise d'un besoin de plus d'investisseurs privés pour accompagner le renouvellement urbain. La ville a finalement été classée en zone B2, comme d'autres communes autour. Elles bénéficient d'avantages fiscaux liés au dispositif Duflot/Pinel, mais à un degré moindre qu'en zone B1. Plusieurs demandes

d'agrément de communes sont instruites pour être éligibles au dispositif d'investissement locatif intermédiaire destiné aux particuliers. D'autres demandes sont en cours. A ce zonage, s'ajoutent les outils existants de l'ANRU, l'EPASE, l'EPORA dont bénéficie le territoire.

Les participants ont échangé sur **l'appréciation du marché immobilier (neuf et ancien) et sur les pistes de travail à ouvrir.**

Ils s'accordent sur le fait qu'il faut travailler sur des projets intégrés et ne plus considérer l'habitat comme un domaine exclusif. A l'avenir, les interventions seront recentrées sur des opérations qualitatives intégrant l'environnement résidentiel (animation de quartier, commerce, accessibilité, équipements publics, transport en commun,...).

La réhabilitation du parc privé semble être une préoccupation partagée. Les opérations de réhabilitation nécessitent des budgets conséquents alors même que les financements commencent à faire défaut. Les solutions nécessitent la mobilisation de tous les acteurs publics et privés de l'habitat pour recréer une dynamique sur le marché de l'ancien. La politique de réhabilitation des grandes copropriétés privées des années 1970 est un réel enjeu à venir au regard de la dégradation



d'une partie de ce parc. Un appel est lancé pour une action volontariste et participative sur cette politique

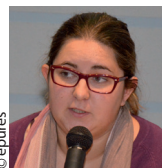
Les dynamiques d'accession observées sur le territoire dans le marché de l'ancien peuvent être un bon vecteur de réhabilitation. Le marché existe. Il touche un certain volume de logements. Il permet de fixer un certain nombre de ménages. Mais il ne fait pas l'objet d'une stratégie de réinvestissement de la part des acquéreurs. Une piste de réflexion est à ouvrir avec les agglomérations, les établissements bancaires,... pour permettre un couplage de l'accession avec une offre d'aide pour la réalisation de travaux d'investissement dans le logement, et trouver ainsi un système intégré pour une revalorisation d'une partie du parc.

Enfin, les participants ont échangé sur les effets de concurrence qui restent à étayer et vérifier entre les produits dans le neuf et l'ancien et entre les territoires. Autour de la ville de Saint-Etienne, les ménages ont de nombreuses possibilités de s'installer, dans le neuf ou l'ancien, dans le collectif ou l'individuel, dans des centralités qui se sont développées et dont les aménités urbaines sont proches de celles qu'offre la ville de Saint-Etienne. Dans ce contexte, les participants plaident pour une cohérence stratégique sur un vaste bassin de vie et d'emplois et mentionnent les Scot (Schéma de Cohérence Territoriale) et les PLU-I (Plan Local d'Urbanisme-Intercommunal) comme outils de mise en oeuvre.

Pour la deuxième partie de la matinée, epures propose aux participants de s'intéresser à l'habitat participatif. Pressenti comme la troisième voie du logement entre le logement social et la promotion immobilière, l'habitat participatif est un thème d'autant plus intéressant que d'actualité. La Loi ALUR (pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) donne un cadre juridique à ce type d'habitat. La presse généraliste et spécialisée, locale et nationale, s'est largement fait l'écho ces derniers mois de projets en cours ou finalisés.

Epures a invité Emilie Cariou, Doctorante à l'Université de Brest et Co-présidente de l'ADESS (Association de Développement de l'Economie Sociale et Solidaire) du Pays de Brest, pour présenter ses travaux de recherche sur "Le renouveau de l'habitat participatif".

## Le renouveau de l'habitat participatif en France



© epures

**Emilie Cariou**, doctorante à l'Université de Brest et Co-présidente de l'ADESS (Association de Développement de l'Economie Sociale et Solidaire) du Pays de Brest

Les projets d'habitats pensés, conçus et réalisés par des habitants n'ont jamais été très nombreux. Mais force est de constater, que depuis une dizaine d'années, la participation habitante connaît un vif regain d'intérêt (cf. schéma ci-dessous), notamment par la médiatisation de certains projets comme le village Vertical à Villeurbanne. Il n'est donc plus rare aujourd'hui d'entendre parler d'habitat groupé ou même d'habitat participatif. La récente loi ALUR<sup>1</sup> a parachevé cette médiatisation

croissante en inscrivant dans le Code de la Construction et de l'Habitation un chapitre dédié à ce type d'habitat.

Avant de s'attarder sur un panorama de l'habitat participatif, commençons par un peu de vocabulaire et d'histoire.

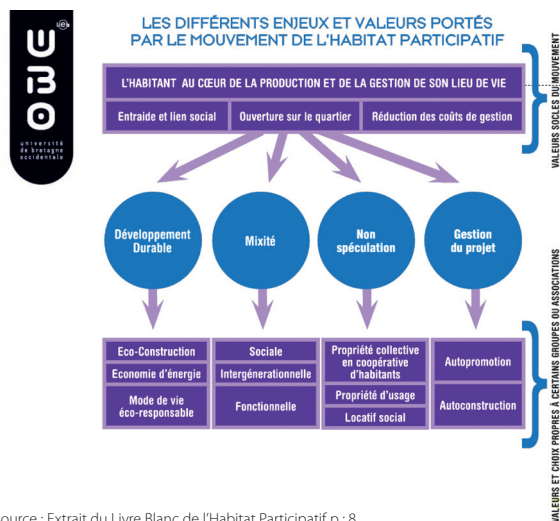
### Cadrement étymologique et historique

#### «La Nébuleuse de l'habitat participatif<sup>2</sup>»

C'est en ces termes qu'Anne d'Orazio s'interroge en 2012 sur la pluralité des termes qui existe. Habitat groupé, habitat autogéré, habitat coopératif, habitat solidaire, autopromotion, habitat participatif, ... un foisonnement de vocables s'entremêle. Il démontre à la fois la pluralité et la richesse de ce mouvement habitant tout en ne se confondant pas.

L'habitat groupé, au sens où il est entendu ici, ne correspond pas à la définition que peuvent en avoir les urbanistes et les architectes. Dans notre recherche, il s'agit d'un terme générique qui englobe tout projet collectif de logements dont les habitants s'impliquent dans la promotion et la gestion pour créer un lieu de vie solidaire, écologique, adapté et pérenne.

L'habitat groupé autogéré<sup>3</sup> est un mouvement habitant qui deviendra Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré (MHGA) en novembre 1977.



© DR: Emilie Cariou

Source : Extrait du Livre Blanc de l'Habitat Participatif p : 8.

<sup>1</sup> Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur).

<sup>2</sup> D'ORAZIO Anne, « La nébuleuse de l'habitat participatif. Radiographie d'une mobilisation », Métropolitiques, 16 janvier 2012.

<sup>3</sup> Les premiers groupes se retrouvent dès 1965.

Dans son ouvrage, Pierre Lefevre<sup>4</sup> retrace la période d'engagement autogestionnaire. Il y explique les prémices du mouvement, des rencontres fondatrices à Nantes, aux discussions sur la définition du mouvement en passant par celles relatives à son rôle ou à son avenir. En 1983, Philippe Bonnin<sup>5</sup> lui consacre un livre dans lequel le MHGA se définit comme le fait de "concevoir et [de] gérer ensemble son lieu de vie". Une charte<sup>6</sup> est rapidement élaborée avec les principes suivants : la promotion du projet immobilier par le groupe lui-même, autrement dit l'autopromotion<sup>7</sup>, l'existence de locaux communs entre 10 et 20% de la surface totale, et l'autogestion, c'est-à-dire le fait pour un groupe de prendre les décisions concernant ce dernier par l'ensemble des personnes le composant. Dans la région Rhône-Alpine, nous pouvons citer Hélix à Meylan (38), la Viorne à Villefontaine (38).

Ce mouvement autonome, opposé à la promotion immobilière spéculative, organise de nombreuses rencontres, qui permettent notamment de recenser les groupes. Dans certaines régions le développement est très rapide (région parisienne, région grenobloise, région lilloise). Ces

rencontres sont l'occasion pour les habitants d'échanger, et de partager les expériences. C'est aussi le moment où certaines difficultés sont pointées du doigt comme le statut juridique, les parties communes, ... pour certaines des solutions ont été trouvées par les groupes, et pour d'autres c'est l'occasion de les évoquer<sup>8</sup>.

L'autopromotion a été citée. Il s'agit d'un montage par lequel des personnes privées, dans un objectif de projet de vie commun, sont le maître d'ouvrage du projet. Autrement dit, elles conçoivent, financent et réalisent leur logement sans passer par un promoteur. Ecoquartier Strasbourg<sup>9</sup> définit ce montage comme : "une alternative à la promotion privée et à l'habitat individuel, une manière qualitative, non spéculative, plus économique et plus durable de fabriquer un habitat urbain mixte et de créer les conditions d'un voisinage harmonieux<sup>10</sup>".

L'habitat coopératif fait quant à lui référence au volet juridique. Il propose une alternative à l'habitat locatif et à l'accession individuelle. L'immeuble composé de logements et de parties communes, est la propriété de la coopérative. Les habitants détenteurs de parts

sociales de ladite coopérative, sont locataires de lieu avec un usage exclusif sur les espaces dédiés à leur logement.

L'habitat solidaire est un concept développé par Anne Labit<sup>11</sup> qui consiste : "pour les citoyen-ne-s, quel que soit leur âge, à élaborer des modes d'habitat collectif de façon autonome par rapport aux pouvoirs publics et mettant le lien social au cœur de leurs préoccupations<sup>12</sup>".

Et enfin l'habitat participatif, terme né et reconnu par le mouvement habitant lors des rencontres nationales de 2010, qui se déroulaient à Strasbourg. La récente loi ALUR<sup>13</sup> le définit par l'article L 200-1 CCH selon lequel : "L'habitat participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes [...] de s'associer [...] afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun [...] dans une logique de partage et de solidarité entre habitants".

## Un peu d'histoire

Les premières pierres de la coopération dans le domaine de l'Habitat en France ont été posées quelques années après Rochdale<sup>14</sup>. Trayan N Radulesco explique dans sa thèse<sup>15</sup> la naissance du mouvement coopératif d'habitation.

<sup>4</sup>LEFEVRE Pierre, « L'habitat participatif : 40 ans d'habitat participatif en France », Apogée, mai 2014.

<sup>5</sup>BONNIN Philippe, « Habitats autogérés - MHGA », 1983.

<sup>6</sup>La charte élaborée par le MHGA est reprise de celle élaborée par le groupe projet Les Jardies à Meudon. LEFEVRE Pierre, « L'habitat participatif : 40 ans d'habitat participatif en France », Apogée, mai 2014, p. 80.

<sup>7</sup>L'autopromotion est un processus par lequel des ménages ayant une vision partagée de leur habitat décident de mutualiser du temps, des moyens, des compétences, et des espaces pour concevoir, faire construire et gérer par la suite des logements collectifs adaptés à leurs usages spécifiques.

<sup>8</sup>C'est notamment le cas des obstacles juridiques, fonciers ou financiers.

<sup>9</sup>L'association strasbourgeoise se donne comme finalité de promouvoir des actions exemplaires d'urbanisme, notamment par la création d'écoquartiers et la construction de logements en autopromotion reposant sur l'initiative citoyenne et répondant mieux aux attentes des habitants.

<sup>10</sup>PARASOTE Bruno, « Autopromotion, Habitat Groupé, écologie et liens sociaux », Editions Y. Michel, 2011, p. 21.

<sup>11</sup>LABIT Anne, « L'habitat solidaire », Multitudes 2, 2009 (n° 37-38), p. 247-252.

<sup>12</sup>Ibid : p. 250.

<sup>13</sup>Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur).

<sup>14</sup>La Société coopérative des Équitables Pionniers de Rochdale, fondée en 1844 par 28 tisserands, est considérée comme la société fondatrice du mouvement coopératif.

<sup>15</sup>RADULESCO Trayan N, « Les Coopératives (de construction et de crédit) Habitations à Bon Marché - Essai de solution au problème du logement », 1923.

Dès 1851 la première société des Cités Ouvrières est fondée à Mulhouse. "La société louait les maisons pour 187,50 francs mensuels, ce prix comprenant les frais généraux et l'intérêt du capital. Mais en rajoutant 6 francs mensuellement, soit au total 72 francs à l'année, les ouvriers devenaient propriétaires de leur habitation en 15 ans<sup>16</sup>". Par la suite, de nombreuses Cités Ouvrières verront le jour en France. Citons deux exemples majeurs : la Société coopérative immobilière des ouvriers de Paris avenue Daumesnil dans le XII<sup>e</sup> arrondissement édifée en 1867<sup>17</sup>, ou "le Familistère de Guise" par Jean-Baptiste-André Godin érigée de 1858 à 1883 dans l'Aisne<sup>18</sup>.

Mais les initiatives privées sont loin de suffire, c'est ainsi qu'à la suite de l'Exposition Universelle de 1889 est créée la Société Française des Habitations à Bon Marché (SFHBM). Cette société "a pour but d'encourager dans toute la France la construction par les particuliers, les industriels ou les Sociétés locales, de maisons salubres et à bon marché ou à l'amélioration des logements existants<sup>19</sup>". A l'aube de la 2<sup>de</sup> Guerre Mondiale, il existe 437 Sociétés d'HBM<sup>20</sup>.

Au cours de cette Guerre, de nombreux logements ont été détruits, il faut donc reconstruire rapidement. Face à cette situation certains habitants s'unissent : le mouvement Castors apparaît.

Les Castors de Pessac, même s'ils sont reconnus comme les pères fondateurs du système Castor en France, ne sont pas les premiers à avoir tenté l'expérience. En effet, dans l'entre-deux guerres, des ouvriers stéphanois ont entrepris la construction de leurs maisons, "Le Cottage Stéphanois". A Pessac, Etienne Damoran, jeune prêtre-ouvrier bordelais et 150 jeunes décidèrent de construire leur cité. Pour parvenir à leurs fins, ils vont créer le Comité Ouvrier du Logement (COL) sous la forme d'une Société Coopérative d'Habitation à Bon Marché (HBM). Les Castors pessacais, participent également à la reconnaissance de l'apport-travail<sup>21</sup>. L'Etat français le reconnaîtra par une circulaire du 12 Août 1951<sup>22</sup> signée par Eugène Claudius-Petit, Ministre de la Reconstruction.

A Saint-Etienne, 1100 bâtiments seront détruits pendant la seconde Guerre Mondiale. Face

à cela, Jean Berthouze se lance avec 54 autres familles dans une opération "Castors"<sup>23</sup>. Les constructions Castors s'étalèrent sur deux décennies, du début des années 50 au début des années 70. Les groupes qui constituent le MHGA, à la différence du système Castor, regroupent quelques familles, généralement entre 6 et 10, qui ont la volonté de construire leurs maisons autrement, sans promoteur. D'après Philippe Bonnin, les premiers groupes se seraient montés aux alentours de 1965<sup>24</sup>. Ces habitants souhaitent développer l'habitat groupé autogéré, présenté précédemment. A côté de ce mouvement habitant, le contexte législatif des HLM ne cesse de se réformer. Originellement les coopératives HLM pratiquaient diverses formes de statut d'occupation : la location-attribution<sup>25</sup>, la location-coopérative<sup>26</sup>, ou encore la location simple<sup>27</sup>. La circulaire Chochoy<sup>28</sup> couplée au décret en date du 22 Novembre 1965, aura pour but de proclamer la spécialisation entre les sociétés coopératives de location-attribution et celles de location-coopérative. S'ensuit la loi du 16 juillet 1971

<sup>16</sup>BARET Auguste : « De l'amélioration de l'Habitation à Bon Marché » Thèse, 1899 p. 60-63.

<sup>17</sup>Napoléon III fera un don de 600 000 francs, équivalents de 41 maisons en 1867 pour soutenir cette société. DAVONS Auguste « Napoléon III devant le suffrage universel – Bilan de l'empereur », 1869 -p.109.

<sup>18</sup>Pour plus de détails sur cette aventure : DRAPERI Jean-François « Godin, inventeur de l'économie sociale : mutualiser, coopérer, s'associer », Ed. Repas, 2008.

<sup>19</sup>Article 1 des statuts issu de la thèse de BARET Auguste « De l'amélioration de l'Habitation à Bon Marché » Thèse, 1899 p. 103.

<sup>20</sup>ATTAR Michèle, LOURIER Vincent, VERCOLLIER Jean-Michel, « La place de la forme coopérative dans le secteur de l'habitat en France », Fédération nationale des sociétés coopératives.

<sup>21</sup>Pour plus de détails : BANCON Daniel « Les Castors de l'Alouette - l'aventure communautaire de 150 jeunes qui décidèrent de construire une cité idéale », Prince Negue Editour, Septembre 1998.

<sup>22</sup>« ... C'est que, pour la première fois, dans une société où l'argent est roi, et où on ne prête qu'aux riches ... pour la première fois, l'Etat français a accepté qu'un emprunt soit garanti non pas par des biens matériels ou par des capitaux mais par du travail ! ... C'est la victoire la plus importante de notre mouvement ». Etienne Damoran, Homélie du 40<sup>ème</sup> anniversaire de la Cité des Castors de Pessac, Octobre 1998.

<sup>23</sup>BAUGUIL Dominique, « Les Castors de l'après-guerre », CLC, TL7, 52mn, 2011.

<sup>24</sup>BONNIN Philippe, « Habitats autogérés - MHGA », 1983 p. 7.

<sup>25</sup>Formule d'accession à la propriété par laquelle le locataire-accédant ne devient pleinement propriétaire qu'après avoir remboursé le prêt qui lui a été consenti par la société coopérative HLM.

<sup>26</sup>Formule par laquelle le locataire-coopérateur se voit octroyer un droit d'usage cessible et transmissible sur son logement en contrepartie d'une contribution au financement de la construction.

<sup>27</sup>Formule de location par laquelle le locataire paie un loyer en contrepartie de la mise à disposition d'un bien immobilier par la société coopérative HLM.

<sup>28</sup>La circulaire Chochoy a été adoptée le 26 Septembre 1956.

qui prévoit que les coopératives d'HLM se verront remplacées par des sociétés coopératives de production HLM. De ce fait, la location-attribution est abolie du Code de la Construction et de l'Urbanisme (CCU), et la location coopérative est supprimée.

Entre 1980 et le début des années 2000, la propriété individuelle privée tend à devenir une priorité pour beaucoup de français, les sociétés coopératives travaillent donc dans ce créneau, même si ce n'est pas leur vocation première. Puis avec la difficulté d'accès au logement et les crises successives que connaît la France, se grouper apparaît comme une alternative. Mais de quoi s'agit-il ?

## Panorama et préconisations

### Panorama de l'habitat participatif

L'article L 200-1 CCH définit l'habitat participatif comme suit : "c'est une démarche citoyenne qui permet à des personnes [...] de s'associer, [...] afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis [...] dans une logique de partage et de solidarité entre habitants".

Aujourd'hui, 434 groupes ont été dénombrés dans un recensement non exhaustif des projets d'habitat participatif en France. Parmi ces 434 groupes, 104 sont construits, 27 sont en cours de construction, 105 sont dans la phase d'études, 123 sont en constitution, 54 sont stoppés et pour les 21 derniers il n'y a pas d'information connue.

Parmi les 73 projets Rhône-alpin recensés, 26 sont construits, 5 sont en cours de construction, 25 sont dans la phase d'études, 10 sont en constitution, 6 sont stoppés et pour le dernier il n'y a pas d'information connue. Parmi eux, quelques projets dans la Loire comme la Bariolle ou les Castors Desjoyaux.

La Bariolle est un projet d'éco-habitat participatif situé à Andrézieux-Bouthéon sur un domaine d'un peu plus d'un hectare comprenant notamment une forêt de cèdres centenaires, et un jardin aux abords duquel une rivière trace son lit. L'objectif est d'une part de rénover le château datant de 1905, qui sera ensuite mis en appartements et locaux tertiaires, et d'autre part de construire six maisons passives. Les espaces communs pourront comprendre une salle avec espace cuisine, une bibliothèque, une buanderie, ... Le groupe a travaillé sur une charte au travers de laquelle il met en avant un certain

nombre de principes comme la mixité, l'écologie, la sobriété, la convivialité et l'accueil.

Les Castors Desjoyaux est un projet sis au Crêt de Roc à St-Etienne et né en 2007 (cf. photo ci-après). La première pierre a été posée en octobre 2014. Ce projet créé sous statut de SCCC "comporte 13 logements, qui sont construits avec un objectif de performance énergétique habitat passif, en mutualisant des locaux et en s'inscrivant dans une démarche de mixité sociale dans un quartier en renouvellement urbain <sup>29</sup>".



Aujourd'hui l'habitat participatif n'est plus seulement l'apanage des citoyens, des collectivités locales peuvent en être les initiatrices. Ainsi dans la région Rhône-Alpes, 8 collectivités ont initié un projet d'habitat participatif dont notamment la collectivité de Viry en Haute Savoie (74) ou celle de Burdignes

<sup>29</sup>Issu du site : <http://blog.castors-cretderoc.info>.

dans la Loire (42). Un réseau national des collectivités en faveur de l'habitat participatif a été créé en 2010 et a pour objectif d'être une « plateforme d'échanges d'expériences, et un outil opérationnel engagé pour faire de l'habitat participatif une composante des politiques publiques<sup>30</sup> ». Certaines villes lancent des appels à projets comme Strasbourg, Lille ou plus récemment Paris ou des appels à manifestation d'intérêt comme Brest. Les objectifs sont souvent les mêmes : développer les initiatives habitantes, faire passer l'habitant de son rôle de consommateur de logement à celui de consomm'acteur, développer la mixité sociale et le mieux vivre ensemble, lutter contre la spéculation foncière. Ces démarches permettent d'associer les habitants à la conception et/ou à la gestion de leur logement. Elles permettent

de développer des logements mieux adaptés aux habitants et à leurs besoins tout en permettant également de diminuer la surface des logements et d'en réduire ainsi le coût d'acquisition tout en permettant la création de liens sociaux et de solidarité.

Il y a quelques mois, étaient diffusées les conditions de réussite des projets d'habitats participatifs<sup>31</sup>. Cinq conditions sont développées (cf. schéma ci-dessous), parmi lesquelles :

- la commune intention des parties : participer à un projet d'habitat participatif représente un engagement et un investissement conséquent (de 3 à 5 ans).
- la qualité de la communication : qu'elle soit interne ou externe, les documents doivent être clairs et précis afin d'être lisibles pour les partenaires mais aussi pour les futurs habitants.

- la participation des habitants : il s'agit de "la recherche constante d'un équilibre entre les attentes et les contraintes de tous les acteurs. [C'est] une approche sociale particulière basée sur le dialogue et l'échange entre des professionnels et les futurs habitants<sup>32</sup>"

- l'environnement favorable : est notamment créé par les relations de partenariats qui se créent avec les collectivités et les professionnels de l'habitat (aménageurs, bailleurs sociaux, banques, notaires).

- l'accompagnement professionnel adapté aux demandes et sollicitations des porteurs de projets.

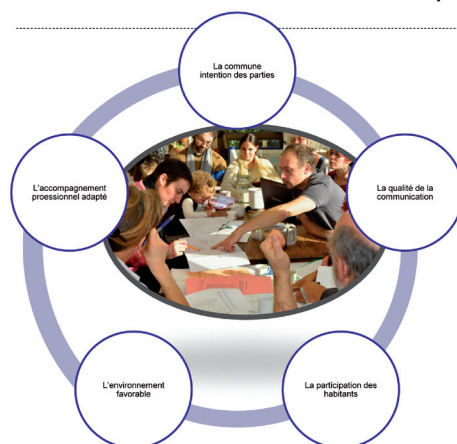
Nous l'avons vu précédemment, la loi ALUR a institutionnalisé l'habitat participatif, qu'en est-il vraiment ?

### Le futur de l'habitat participatif : le post-ALUR

Le projet de loi ALUR présenté en Conseil des ministres le 26 juin 2013, comprend en l'article 47 dépendant lui-même du chapitre VI dudit projet, la création de nouvelles formes d'accès au logement par l'habitat participatif. Publié au journal officiel le 26 mars dernier, l'habitat participatif fait son entrée dans le CCH au début du Livre II, via un titre préliminaire<sup>33</sup> nommé "Les sociétés d'habitat participatif" et allant des articles L 200-1 à L 202-10.



### Conditions de réussite de l'habitat participatif



© Y. Belchener

Source : Emilie Cariou

<sup>30</sup>Issu du site de la communauté urbaine de Strasbourg, <http://www.strasbourg.eu/developpement-rayonnement/urbanisme-logement-amenagement/projets-urbains-autopromotion-habitat-participatif/reseau-national-collectivite-habitat-participatif>.

<sup>31</sup>Extrait des lettres d'information Toits de Choix, février à mai 2013.

<sup>32</sup>Ibid note précédente.

<sup>33</sup>Dans la première version du projet de loi datant de mars 2013, l'habitat participatif faisait l'objet d'un titre I bis dans le CCH et non pas d'un titre préliminaire, les articles débutants ainsi à la numérotation L 216-1 et suivants.



Le choix de la formule juridique choisie doit permettre d'obtenir, ou non, des moyens financiers afin de réaliser le projet imaginé, et de répondre aux attentes du groupe en ce qui concerne les modes d'appropriation. De ce fait, le statut doit correspondre aux principes émis par les groupes : d'une part une opération immobilière comprenant "l'acquisition, la construction ou la rénovation en vue d'obtenir des droits immobiliers sur un immeuble et d'en user au prix coûtant et par l'autogestion de ses propres usagers<sup>34</sup>" et d'autre part l'importance des liens sociaux créés par l'usage d'espaces communs mutualisés. Le statut doit ainsi régir trois catégories de relations ou de rapports : premièrement et avant tout, les relations entre les personnes au sein du groupe, deuxièmement les rapports entre le groupe et le bien immobilier, et troisièmement les relations entre le groupe et les tiers.

Créer un cadre juridique correspondant aux critères et finalités de l'habitat participatif, tout en garantissant une certaine sécurité pour les concepteurs des projets, telle est la volonté affichée de ce projet de loi. Pour se faire deux nouvelles sociétés ont été créées, la coopérative d'habitants (CH) et la société d'attribution et d'autopromotion (SAA).



Insérée aux articles L 201-1 à L201-13 CCH, la coopérative d'habitants a pour objet « de fournir à [ses] associés, personnes physiques, la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de leur vie collective ». La conclusion d'un contrat coopératif régissant les relations entre la coopérative et l'associé détermine les conditions de jouissance de chaque associé, ainsi que les modalités tenant à la redevance. L'article L 201-13, prévoit la possibilité de constituer le capital social de la coopérative via des apports en industrie. Rappelons que cela avait également été possible pour les constructions Castors via l'apport-travail, le mécanisme consistant à faire reconnaître l'apport en nature au regard des garanties bancaires.

La société d'attribution et d'autopromotion (SAA) insérée aux articles L 202-1 à L 202-10 CCH a pour objectif d'« attribuer aux associés, personnes physiques, la propriété ou la jouissance d'un logement à titre de résidence principale, et d'entretenir et d'animer les lieux de vie collective ». Lors de la constitution de la société, les associés devront décider de l'attribution en jouissance ou en propriété des futurs logements. L'article L 202-8 CCH prévoit la possibilité d'un fonctionnement égalitaire selon le principe coopératif d'une personne égale une voix, ou alors le traditionnel droit de vote proportionnel au nombre de parts détenues. De surcroît la responsabilité est limitée aux apports, en considération de l'article L 200-5 CCH.

<sup>34</sup>BONNIN Philippe (sous la direction), Habitats autogérés M.H.G.A. 1983, p. 111-119.

En attendant les décrets d'application prévus pour le début de l'année 2015, quelques incertitudes demeurent sur le volet juridique et économique-financier.

Sur le volet juridique, certains points attendent des précisions notamment en ce qui concerne les activités et services que peut offrir la société d'HP. S'il s'agit de la location de logements par la coopérative, il y a clairement une contradiction entre l'article L 201-3 et l'article précédent qui prévoit que c'est la qualité d'associé qui donne droit à la jouissance d'un logement, or en l'espèce il s'agirait d'habitants non associés. La question relative aux dérogations permettant de ne pas établir sa résidence principale dans les sociétés d'habitat participatif, et donc de ne pas être qualifié d'associé au sens de l'article L 201-2 reste aussi en suspens.

Sur le volet économique-financier, un gros chantier est en réflexion : celui de la garantie imposée aux sociétés d'habitat participatif par l'article L 200-9 CCH. Dans sa version initiale

et celle d'aujourd'hui, l'article met en avant la complexité de la définition donnée à la garantie. En effet dans la version initiale du projet de loi, le texte évoquait une « garantie financière d'achèvement » (GFA), mécanisme qui renvoie à l'achèvement d'un immeuble vendu dans le cadre d'une VEFA. Elle peut être intrinsèque ou extrinsèque.

Au regard de l'article L 200-9 CCH, cette garantie doit permettre "de disposer des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble" sans que soit précisé la nature de cette dernière.

L'article L 202-11 permettra à la société de donner caution pour les emprunts individuels des associés ou cessionnaires comme c'est le cas pour les SCIA à l'article L 212-7 CCH. Des dispositions spécifiques pour les sociétés d'attribution en jouissance sont prises à l'alinéa 4 dans la mesure où initialement, la faculté de donner caution hypothécaire est réservée aux sociétés d'attribution en propriété puisque la saisie emporte retrait de l'associé

et donc de son lot. Cet alinéa propose pour les sociétés d'autopromotion en jouissance d'autoriser expressément le mécanisme de la caution hypothécaire, en réservant la possibilité de trouver un cessionnaire des parts sociales qui pourraient désintéresser le créancier sans que la société soit amputée d'un lot. Ce mécanisme pourrait jouer en deux temps : période pendant laquelle serait cherchée la vente des droits sociaux et, dans le cas où aucun candidat ne se présenterait, réalisation de la saisie du lot, le groupe acceptant alors le retrait et la naissance d'une copropriété. A défaut de prendre ce risque, il est probable que les groupes soient forcés de prévoir des attributions en propriété dès l'origine.

Quoi qu'il en soit, un habitant d'un projet d'habitat autogéré situé à Vanves résume parfaitement ce qu'est l'habitat participatif ce "n'est pas une manière de vivre autrement, c'est une autre manière de vivre normalement. Elle demande un peu plus d'obstination et de désir que la normale...".

## **Pour aller plus loin**

BONNIN Philippe, "Habitats autogérés", Syros, 1983 \*

CARIOU Emilie, "Habitat Groupé et Organismes HLM : une utopie réalisable et reproductible ?", RECMA n° 323, janv. 2012 p. 29-33

CARIOU Emilie, "L'habitat participatif, une autre forme d'habitat pour les personnes âgées ?" A paraître, collection "Colloques & Essais", 2015.

CONNAN Yves, "Habitat Groupé Participatif", Ed. Ouest France, 2012.

D'ORAZIO Anne, "La nébuleuse de l'habitat

participatif. Radiographie d'une mobilisation", Métropolitiques, janv. 2012.

DEVAUX Camille, FNSCHLM, USH : "Accompagner les projets d'habitat participatif et coopératif", 2012 \*

EUVRARD Anne-Laure (DIR), "Livre Blanc de l'habitat participatif", déc. 2011. \*

\* Téléchargeable gratuitement sur internet



46 rue de la télématique  
CS 40801 - 42952 Saint-Etienne cedex 1  
tél : 04 77 92 84 00 fax : 04 77 92 84 09  
mail : epures@epures.com - web : www.epures.com

Directeur de la publication : Frédéric Bossard  
Réalisation et mise en page : epures  
Cartographie : epures  
ISSN en cours