



[HTTPS://WWW.ALTERNATIVES-ECONOMIQUES.FR/](https://www.alternatives-economiques.fr/)

LOGEMENT

La timide percée de l'habitat participatif

BÉNÉDICTE WEISS 24/01/2018

Pessac (Gironde), 1948. En période de pénurie de logements et faute d'apport suffisant pour répondre aux standards des prêts bancaires, de jeunes ouvriers et leurs familles se lancent dans la construction de 150 logements sur un terrain non viabilisé, garantissant leurs emprunts par le travail qu'ils s'engagent chacun à fournir. Ce mouvement de « castors » existe toujours aujourd'hui, fournissant un réseau d'artisans et permettant la réduction des coûts de construction ou de rénovation de maisons en autoconstruction grâce à des achats groupés de matériaux.

La démarche la plus connue est l'autopromotion, c'est-à-dire le regroupement volontaire de ménages pour assurer la maîtrise d'ouvrage de leur projet commun d'habitat

Twitter

Depuis les années 2000, une autre forme de groupements innovants se développe en France : l'habitat participatif. Depuis 2014, la loi Alur (pour l'Accès au logement et à un urbanisme rénové) le définit comme « *une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis.* » Il regroupe ainsi plusieurs démarches, dont la plus connue est l'autopromotion, c'est-à-dire le regroupement volontaire de ménages pour assurer la maîtrise d'ouvrage de leur projet commun d'habitat.

Locataires en association

Pour toucher un public plus large que les seuls militants de l'expérimentation sociale ou du bâti écologique, un travail est fait aujourd'hui sur l'accession sociale, en lien avec des organismes HLM. Le locatif social coopératif, lui, n'en est qu'à ses débuts : une première

opération baptisée Lieu commun doit être livrée en avril 2018 à Strasbourg, accueillant dans des logements sur-mesure des locataires réunis en association, dont les revenus ne permettent pas l'accès à la propriété. En parallèle, des associations comme Faire-Ville, dans le Sud-Ouest, promeuvent le participatif en SCIAPP¹, « *démarche hybride entre la propriété et la location* » selon Stéphane Gruet, son directeur général coordination et développement. Cela consiste en la création par un bailleur social d'une société, la SCIAPP, dont les habitants acquièrent des parts en 40 ans au fur et à mesure du versement de leurs loyers.

Outre le travail avec les bailleurs sociaux, des opérations sont conduites sur appel à projets de collectivités. Le premier a été lancé en 2009 par la Ville de Strasbourg pour faciliter l'accès au foncier. Selon le rapport 2017 de la Fondation Abbé Pierre sur l'état du mal-logement en France, « *cette implication publique relativise le caractère totalement autogestionnaire, par des groupes habitants autonomes, de ces projets. Mais c'est inévitable pour dépasser le stade de l'expérimentation militante.* »

« Les coûts d'assurance et d'emprunt sont lourds en l'absence de structure assurant la garantie de parfait achèvement du bâti »

Twitter

Comme le rappelle Frédérique Kaba, directrice des missions sociales de la fondation, « *les coûts d'assurance et d'emprunt sont lourds en l'absence de structure assurant la garantie de parfait achèvement du bâti* ». Dès lors, élargir le spectre des populations touchées est difficile sans l'aide de partenaires tels les bailleurs sociaux. Or, estime-t-elle, « *l'habitat participatif permet de changer de paradigme et de suivre une logique ascendante pour proposer des solutions au mal-logement en concertation et en appui de l'expertise des personnes mal logées elles-mêmes* ». Pour mémoire, selon l'Observatoire des inégalités, les 10 % des Français les plus modestes consacrent 42 % de leurs revenus au logement.

Ce cheminement a été suivi à partir de 2005 à Vélines (Dordogne) pour améliorer les conditions de vie d'un camp de manouches sédentarisés. « *Nous avons proposé une démarche d'habitat participatif composé avec eux et non par nous, via un travail d'accompagnement fait de lents allers-retours* » en collaboration avec la commune et le conseil départemental, rapporte François-Xavier Leuret, directeur de l'union territoriale Soliha Nouvelle Aquitaine. Au vu du double caractère faible et irrégulier des ressources de ces habitants, un système de location-acquisition courant durant 20 ans² a été privilégié.

Économies

L'habitat participatif permet la suppression d'intermédiaires et la diminution de surfaces privatives au profit d'espaces partagés (buanderie, chambre d'amis...). Mais les économies générées et la différence de coût de construction avec la promotion de logements classique restent difficiles à évaluer. Si Frédérique Kaba évoque une réduction possible de 10 % « à terme », Stéphane Gruet estime le bilan économique de ses opérations semblable à ce qu'il serait sans démarche participative, du fait du financement du travail d'accompagnement des futurs habitants. Alain Jund, président du Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif, confirme que les comparaisons sont difficiles : *« Ce ne sont pas les mêmes dépenses. Par exemple, il n'y aura souvent pas d'ascenseur pour un projet à deux étages. En revanche, les choix seront portés sur des options plus coûteuses mais à moindre impact carbone, en termes de matériaux ou d'énergie. »*

Alors que 376 500 logements neufs ont été mis en chantier dans le pays en 2016, 400 projets d'habitat participatif à peine auraient été menés en une décennie

Twitter

Reste que malgré son caractère innovant et ses différentes déclinaisons, *« ce n'est pas l'habitat participatif qui va régler le problème du droit au logement et le mal-logement, avance Alain Jund. Mais il peut y contribuer. »* Alors que 376 500 logements neufs ont été mis en chantier dans le pays pour la seule année 2016, l'élu strasbourgeois estime à peine à *« environ 400 »* le nombre de projets d'habitat participatif menés en France en une décennie, précisant qu'ils *« restent difficiles à tous identifier car il n'existe pas de labellisation »*. Pour autant, comme le souligne Frédérique Kaba, pour les personnes qui en bénéficient cela comporte une *« différence majeure »* avec l'accès classique au logement social : *« choisir son habitat »*.

-
- 1. SCIAPP : société civile immobilière d'accession progressive à la propriété. Les habitants en sont à la fois membres associés via la détention de parts sociales et locataires.
 - 2. Un mécanisme de prêt social locatif accession a été retenu. Dans ce cas, aucune société n'est créée, mais l'accession se partage en deux phases : une première de location puis une seconde d'acquisition avec le levée d'une option d'achat.