

**EXAMEN PROFESSIONNEL D'AVANCEMENT DE GRADE DE  
TECHNICIEN PRINCIPAL TERRITORIAL DE 1<sup>ère</sup> CLASSE**

**SESSION 2017**

**ÉPREUVE DE RAPPORT AVEC PROPOSITIONS**

**ÉPREUVE D'ADMISSIBILITÉ :**

**Rédaction d'un rapport technique portant sur la spécialité au titre de laquelle le candidat concourt. Ce rapport est assorti de propositions opérationnelles.**

Durée : 3 heures

Coefficient : 1

**SPÉCIALITÉ : AMÉNAGEMENT URBAIN ET DÉVELOPPEMENT DURABLE**

**À LIRE ATTENTIVEMENT AVANT DE TRAITER LE SUJET :**

- Vous ne devez faire apparaître aucun signe distinctif dans votre copie, ni votre nom ou un nom fictif, ni initiales, ni votre numéro de convocation, ni le nom de votre collectivité employeur, de la commune où vous résidez ou du lieu de la salle d'examen où vous composez, ni nom de collectivité fictif non indiqué dans le sujet, ni signature ou paraphe.
- Sauf consignes particulières figurant dans le sujet, vous devez impérativement utiliser une seule et même couleur non effaçable pour écrire et/ou souligner. Seule l'encre noire ou l'encre bleue est autorisée. L'utilisation de plus d'une couleur, d'une couleur non autorisée, d'un surligneur pourra être considérée comme un signe distinctif.
- L'utilisation d'une calculatrice de fonctionnement autonome et sans imprimante est autorisée.
- Le non-respect des règles ci-dessus peut entraîner l'annulation de la copie par le jury.
- Les feuilles de brouillon ne sont en aucun cas prises en compte.

**Ce sujet comprend 29 pages.**

**Il appartient au candidat de vérifier que le document comprend  
le nombre de pages indiqué.**

S'il est incomplet, en avertir un surveillant.

Vous êtes technicien principal territorial de 1<sup>ère</sup> classe, en charge du service urbanisme de TECHNIVILLE (40 000 habitants).

Dans le cadre de la révision du Plan Local de l'Habitat, les élus de votre collectivité souhaitent mettre en place une politique de l'habitat répondant aux problématiques du développement durable et destinée à revitaliser le centre-ville de la commune.

Dans un premier temps, le directeur général des services (DGS) vous demande de rédiger à son attention, exclusivement à l'aide des documents joints, un rapport technique sur l'habitat participatif.

**10 points**

Dans un deuxième temps, il vous demande un ensemble de propositions opérationnelles pour développer des projets d'habitats participatifs dans le centre-ville.

*Pour traiter cette seconde partie, vous mobiliserez également vos connaissances.*

**10 points**

#### **Liste des documents :**

- Document 1 :** L'habitat participatif : une solution pour le logement abordable ? (extraits) – *Bruno Bessis, Guillaume Bailey – CETE Département Construction Aménagement Projet – Mars 2013 – 3 pages*
- Document 2 :** Habitat participatif et logement abordable, note de problématique (extraits) – *CEREMA – Février 2015 – 4 pages*
- Document 3 :** L'habitat participatif pour construire autrement – *Ministère du logement et de l'habitat durable – 30 décembre 2015 – 2 pages*
- Document 4 :** Quelle place en ville pour l'habitat participatif ? – *Ville fluctuante – 15 mai 2015 – 4 pages*
- Document 5 :** L'habitat participatif – *Ville de Besançon – Avril 2016 – 2 pages*
- Document 6 :** Habitat participatif, Appel à projets n°1, Cahier des charges (extraits) – *Ville de Metz – Septembre 2013 – 4 pages*
- Document 7 :** Le Village Vertical de Villeurbanne, un habitat solidaire et non spéculatif – *Le labo de l'économie sociale et solidaire – 17 mars 2016 – 2 pages*
- Document 8 :** Un projet d'habitat participatif : oui, mais comment ? – *ADIL du Doubs CAUE du Doubs – Juin 2016 – 6 pages*

#### **Documents reproduits avec l'autorisation du CFC**

*Certains documents peuvent comporter des renvois à des notes ou à des documents non fournis car non indispensables à la compréhension du sujet.*

## ***L'habitat participatif : une solution pour le logement abordable? (extraits)***

Département Construction Aménagement Projet - Bruno Bessis, Guillaume Bailey



### **Quelques définitions**

Derrière les différents termes, habitat groupé, autopromotion, habitat coopératif, habitat participatif, se cache une volonté identique qui est de promouvoir du logement différent, c'est-à-dire autrement qu'une propriété individuelle classique. Cependant ces termes renvoient à des réalités différentes en ce qui concerne la gestion de la propriété, de l'implication des futurs habitants et du projet de vie lié au projet d'habitat.

#### **- Habitat groupé**

Ce terme générique désigne tout projet et réalisation d'habitat ayant des parties communes collectives et des parties privatives à l'instar d'une copropriété collective avec un projet de vie collectif. « *Par la notion de groupe, ce terme met l'accent sur le projet de vie collectif* » (Bruno Parasote, 2011). En France, de nombreuses réalisations illustrent ce cas de figure, essentiellement en milieu rural. Chacun possède son logement (en pleine propriété ou avec un droit d'usage exclusif), regroupé autour d'équipements communs (jardin, buanderie, salle commune, chambres d'amis, etc.).

Nous attirons l'attention du lecteur sur le fait que ce terme est à différencier de l'usage qui en est fait par les urbanistes et les architectes pour désigner plutôt un habitat accolé.

#### **- Autopromotion**

L'autopromotion désigne une manière de faire un projet, en particulier un projet d'habitat groupé. Voir page suivante pour plus d'information.

#### **- Habitat coopératif**

L'habitat coopératif correspond à une forme différente de propriété de l'habitat en proposant une alternative à l'habitat locatif et à l'accession individuelle. Le groupe d'habitants est constitué en une société, qui, aujourd'hui peut recouvrir plusieurs statuts juridiques. L'habitation, composée de logements et de parties communes, est la propriété de la société coopérative. Les résidents, détenteurs de parts sociales de la coopérative et donc sociétaires ou coopérateurs, sont aussi locataires des lieux avec un usage exclusif sur les espaces dédiés à leur logement. L'objectif principal poursuivi par cette forme d'habitat est de s'extraire des mécanismes spéculatifs et marchands liés au logement. L'un des enjeux actuels est de donner une entité juridique claire à ce type de société coopérative. C'est notamment l'une des missions de l'association HABICOOP qui promeut l'habitat coopératif.

#### **- Habitat participatif**

L'habitat participatif désigne un processus de conception et de gestion de l'habitat, au sein duquel, les futurs habitants sont invités à collaborer de manière plus ou moins forte, de l'émergence du projet à la finalisation des plans intérieurs des logements. L'habitat participatif peut être réalisé sous un contrat de promotion classique comme en autopromotion.

La confusion des mots et des notions vient notamment du fait que les réflexions autour de l'habitat participatif sont d'abord portées par les militants de l'habitat coopératif, ayant une certaine vision du logement. Ainsi, les 4 termes exposés ci-dessus ne s'opposent pas mais sont complémentaires. (...)

## Les principaux obstacles liés à l'habitat participatif

Nos différentes lectures et témoignages montrent plusieurs obstacles auxquels sont confrontés les groupes d'habitat participatif.

### - La gestion du temps

Le délai entre les premières initiatives et l'entrée dans le logement est souvent très long et peut décourager certaines personnes ou ne plus correspondre à leur projet. Toutefois l'expérience montre que les groupes restent relativement soudés, à condition d'avoir établi des règles de fonctionnement dès le démarrage du projet. En revanche, d'autres difficultés apparaissent au fur et à mesure de l'avancée du projet.

### - Le fonctionnement intrinsèque du groupe

Il n'est pas aisé de faire fonctionner un groupe sur plusieurs années ayant, certes, un objectif commun – bénéficier d'un logement, mais des points de vue et des attentes qui peuvent différer. Les retours d'expérience montrent l'importance de fixer dès le départ les modalités de fonctionnement du groupe durant le temps de la conception et de la réalisation du projet. Les questions suivantes méritent d'être clairement posées dès le début du projet :

- Comment seront prises les décisions?
- Comment seront gérés les départs et les arrivées de familles?
- Quelles sont les responsabilités du groupe vis-à-vis du montage du projet?
- Faut-il s'adosser à un opérateur (bailleur, promoteur)? Si oui, lequel?
- Quels seront les locaux et les équipements qui seront partagés?
- Chacun sera-t-il propriétaire de son logement ou s'agit-il d'une propriété commune sous forme de coopérative?

Durant la phase de conception du projet, il est également important de fixer les règles de gestion des futurs logements et des parties communes. S'il s'agit d'une coopérative d'habitants il est important de prévoir les modalités de gestion en cas de défaillance de l'un des coopérateurs ou du départ de l'un d'eux.

Il ne faut pas non plus hésiter à se faire accompagner à des moments clés du processus comme la rédaction des statuts du groupe, lorsqu'il faut obtenir un financement et réunir les fonds nécessaires pour le projet ou encore effectuer les démarches administratives, en particulier s'il s'agit de l'autopromotion.

### - L'accès au foncier

Si le groupe décide d'un projet conduit sous forme coopérative et/ou en autopromotion, l'accès au foncier peut être difficile, en particulier en milieu urbain. En effet, les lots en milieu urbain sont souvent de taille importante, au minimum une vingtaine de logements, dépassant ainsi les besoins du groupe. Dans cette perspective, il est possible de s'associer avec un opérateur qui développera une partie du programme selon ses propres modalités et l'autre partie en collaboration avec le groupe d'habitants.

En milieu rural ou périurbain, l'accès au foncier est d'une part moins cher, d'autre part peut être facilité avec la possibilité pour l'aménageur ou la collectivité, de faire des petits lots et de les intégrer dans un projet de lotissement par exemple. Ceci permet de proposer une mixité de produits logements, en sortant de l'offre classique, avec le cas échéant, des prix de sortie se situant entre les niveaux de prix de l'accession sociale et les prix du marché libre classique.

**- L'accès au crédit et aux assurances**

Aujourd'hui, toujours lorsqu'il s'agit d'un montage hors VEFA ou CPI, l'accès au crédit reste la difficulté majeure. Les banques hésitent à prêter aux particuliers, surtout dans le cas de montage en autopromotion (pas de garantie suffisante quant à la réalisation effective du projet) et en coopérative d'habitants (difficulté à cerner le propriétaire et à trouver des garanties financières comme les frais d'hypothèque). Dans ces cas, les habitants sont également solidaires les uns des autres et ils n'ont pas toujours les moyens financiers de cette solidarité. De fait, les montages sont aujourd'hui fragiles, expliquant la réticence des banques à investir dans ce type de projets.

(...)

# Habitat participatif et logement abordable

## Note de problématique (extraits)

### Qu'entend-on par « logement abordable » ?

La notion de logement abordable possède un contour relativement flou, sans définition juridique. On rencontre également les notions de logements adaptés ou de logements à un prix supportable. Le logement abordable est associé à un contexte (décrochage entre l'évolution des revenus et des prix immobiliers) et à une population cible (les classes moyennes). Depuis quelques années, il émerge en tant que politique publique.

---

#### Un contexte

La notion de logement abordable est mobilisée par les acteurs du logement face à un contexte de déconnexion entre, d'une part, l'évolution des revenus et, d'autre part, l'évolution des loyers et des prix des logements. Elle renvoie également à une dynamique de hausse de la part des ressources des ménages consacrée au logement (taux d'effort).

#### *Un accent sur l'accession dans le neuf*

La notion touche donc à la fois à la question de la location et à celle de l'accession à la propriété.

Dans la pratique, les acteurs portent une attention particulière à la problématique de l'accession (et notamment de l'accession dans le neuf), dans la mesure où la déconnexion est beaucoup plus importante pour les prix que pour les loyers.

#### *Un décrochage entre revenus et prix depuis 2002*

L'écart grandissant entre revenus et prix des logements est notamment illustré par la courbe de Friggit, qui représente l'évolution du rapport entre l'indice du prix des logements et le revenu par ménage. Alors que ce ratio est resté constant à 10 % près entre 1965 et 2000, on constate un décrochage à partir de 2002, qu'on qualifie parfois de sortie du « tunnel de Friggit ».

Dans les pays anglo-saxons, on parle d'*affordability gap* pour désigner le fossé qui se creuse entre l'inflation des prix des logements et la stagnation des salaires<sup>2</sup>. Depuis 1980, l'inflation immobilière a été cinq fois supérieure à la croissance des revenus au Royaume-Uni.

#### *Des facteurs aggravants*

La situation est aggravée par plusieurs facteurs de fragilisation, notamment :

- la hausse des coûts énergétiques,
- l'éclatement des ménages (divorces et séparations),
- le vieillissement de la population.

De manière générale, la notion de logement abordable renvoie à un besoin de logements adaptés aux évolutions économiques et sociales. Ces évolutions étant défavorables depuis la dernière décennie, elle a trouvé sa place dans le discours public.

---

## Une cible

Le logement abordable vise les classes moyennes ou intermédiaires.

### **Une définition des classes moyennes en débat**

Cette référence aux classes moyennes constitue une première difficulté pour définir le logement abordable. En effet, les « classes moyennes » font l'objet de définitions différentes selon les auteurs. Plusieurs critères peuvent être retenus : revenu, niveau de vie, catégorie socio-professionnelle, diplôme, patrimoine possédé, etc. Chaque type de critères permet d'objectiver et de délimiter le groupe social qu'il définit ainsi, en fonction du type d'analyses à réaliser, sans pouvoir démultiplier des indicateurs plus fins, qui seraient pourtant utiles pour rendre compte de conditions de vie différentes, comme la précarité ou la stabilité de l'emploi par exemple<sup>3</sup>.

### **Entre le logement social et le marché privé**

Derrière la mobilisation de la notion de classes moyennes, il faut entendre que le logement abordable cible un « entre-deux » : il doit répondre aux ménages dont les ressources sont trop élevées pour bénéficier du logement social et trop faibles pour accéder au marché privé classique.

L'un des enjeux est la solvabilité des accédants et leur sécurisation afin d'éviter les situations de surendettement.

### **Selon le revenu**

Le logement abordable s'adresse à des ménages identifiés principalement par rapport à leurs revenus, lequel peut être mis en regard du marché local du logement.

### **Selon le parcours résidentiel**

Il vise à débloquer des parcours résidentiels figés en raison des prix du marché.

Il concerne également des parcours résidentiels spécifiques : « non pas les ménages propriétaires ou titulaires d'un logement social, mais, en grande partie, des gens en mutation professionnelle ou en situation de décohabitation d'avec leurs parents ou leur conjoint, et qui ne changent pas nécessairement de ville. »<sup>4</sup>

Le logement abordable est souvent lié au souhait des collectivités de faire revenir des familles jeunes avec enfants dans les centres où les prix sont élevés, d'où un lien avec la question de la limitation de la périurbanisation.

Cependant, la question du logement abordable se pose aussi en secteur détendu, car le caractère abordable dépend des ressources de la demande et non de l'offre.

(...)

---

## Un objet de politique publique

### **L'inscription dans les PLH**

Au niveau local, cela se traduit par l'inscription d'objectifs de production de logements abordables dans les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) définis par les collectivités. C'est le cas notamment de Lille Métropole, de Nantes Métropole, de Paris, de Toulouse Métropole, du Grand Lyon, de Rennes ou encore de Chambéry Métropole.

### **La mise en place de dispositifs spécifiques**

Pour atteindre leurs objectifs, ces collectivités mettent en place des aides spécifiques. Le Grand Lyon a ainsi créé une prime pour soutenir l'accession abordable (le Plan 3A), de 3 000 ou 4 000 € selon la composition du ménage.

Par ailleurs, plusieurs collectivités mettent en place des accords de prix maîtrisés avec les promoteurs.

### **Les leviers du logement abordable**

De manière générale, deux leviers permettent la production de logements abordables :

- l'augmentation de la solvabilité des ménages,
- la diminution du loyer ou du prix de sortie des opérations.

## Un objet de politique publique (suite)

**La solvabilisation des ménages** Sur la question de la solvabilisation, plusieurs dispositifs de droit commun peuvent être mobilisés, comme le prêt social de location accession (PSLA), le Prêt à l'Accession Sociale (PAS) ou le Prêt à Taux Zéro (PTZ).

**La réduction des coûts des opérations** Pour ce qui est de la maîtrise des loyers, on peut citer les aides à l'investissement locatif sous condition de loyer et, plus généralement, les dispositifs d'encadrement des loyers mis en place progressivement depuis 2012.

Pour diminuer le prix des opérations en accession, les solutions avancées sont variées. Elles portent notamment sur la réduction de la charge foncière, la baisse des coûts de construction par l'usage de techniques innovantes et la simplification des normes<sup>9</sup>.

(...)

## L'habitat participatif : une forme revendiquée de logement abordable

**Définition de l'habitat participatif** Contrairement au logement abordable, le concept d'habitat participatif a été consacré par le droit.

**Dans la loi ALUR** La loi ALUR de mars 2014 donne la définition suivante, intégrée dans l'article L.200-1 du code de la construction et de l'habitation : « l'habitat participatif est 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. »

La loi prévoit deux formes de sociétés d'habitat participatif : les coopératives d'habitants et les sociétés d'attribution d'autopromotion.

**Des situations très différentes** La définition proposée par la loi ALUR se veut relativement générale. C'est un dénominateur commun qui regroupe des situations très différentes.

L'expression « habitat participatif », qui a été développée dans les années 1980 et qui s'est imposée récemment dans un contexte rénové<sup>15</sup>, est elle-même générique. Elle concerne à la fois l'habitat groupé, l'habitat solidaire, l'autopromotion, l'autogestion ou encore l'habitat coopératif. Elle a été consacrée avec les premières rencontres nationales de l'habitat participatif de Strasbourg en novembre 2010<sup>16</sup>.

**Les deux mouvements à l'origine de l'habitat participatif** L'habitat participatif tel que nous le connaissons aujourd'hui s'est développé dans les années 2000. Le mouvement souhaite s'inscrire dans certains enjeux de société actuels et notamment ceux du développement durable (respect de l'environnement, mixité sociale et intergénérationnelle).

Il est généralement affilié à deux autres mouvements, du fait de certains points communs et même si, comme le souligne Camille Devaux dans sa thèse, cette filiation est contrebalancée par certaines oppositions<sup>17</sup>.

Le premier mouvement est celui de l'auto-construction (les Castors) qui naît suite aux destructions des deux guerres mondiales. L'expérience a pour fondement des raisons pratiques et non idéologiques : « l'idéal visé concernait l'accès à la propriété d'un pavillon »<sup>18</sup>, dans un contexte de pénurie de logements et de spéculation.

L'autre mouvement est celui de l'habitat groupé autogéré né dans les années 1970 en réaction à la société de consommation et à l'individualisme.



---

## Définition de l'habitat participatif (suite)

**Points communs et divergences** Il est intéressant de constater que ces trois mouvements répondent à des contextes différents en matière de logement. Les enjeux (se loger pour échapper aux bidonvilles pour les Castors, mieux se loger pour l'habitat autogéré et l'habitat participatif), les idéologies (absente chez les Castors, confrontés à une nécessité économique ; l'écologie dans l'habitat participatif<sup>19</sup>) et les initiateurs<sup>20</sup> divergent, mais il y a une volonté commune de répondre soi-même, à travers l'appartenance à un groupe, à des besoins que le marché ou les politiques publiques ne parviennent pas à satisfaire.

**Des héritages du XIX<sup>e</sup> siècle** Plus largement, Camille Devaux rattache le mouvement de l'habitat participatif à des héritages plus anciens, des courants nés au cours du XIX<sup>e</sup> siècle et qui ne sont pas spécifiques au domaine de l'habitat<sup>21</sup> :

- l'autogestion, qui s'est déclinée dans les années 1970 dans le champ de l'habitat,
- le mouvement coopératif, né en réactions aux conséquences de la révolution industrielle, avec des modes de fonctionnement et de prise de décision particuliers (une personne = une voix) ; cependant, « une partie seulement des expériences contemporaines s'inscrit réellement dans la lignée coopérative »<sup>22</sup>,
- l'économie sociale et solidaire.

(...)



## L'habitat participatif pour construire autrement

Publié le mercredi 10 juin 2015 | Mis à jour le 30 décembre 2015

**L'habitat participatif se développe partout en France. La loi ALUR a créé le statut juridique de cette nouvelle forme d'habitat, dans laquelle les habitants conçoivent leurs logements et la vie qui va avec.**



Habitat participatif : mode d'emploi



Alur crée un statut juridique pour l'habitat participatif

### Alur crée un statut juridique pour l'habitat participatif

La loi Alur a choisi d'accompagner le mouvement innovant de l'habitat participatif et de créer un statut juridique pour cette nouvelle forme de logement.

### Alur crée un cadre juridique et comble un manque

La loi Alur a créé les sociétés d'habitat participatif destinées à permettre à des personnes de se réunir autour du projet de construction ou d'acquisition de l'immeuble qui abritera leurs logements ainsi que des espaces partagés. Ces personnes ont la qualité d'**associé** et acquièrent donc au préalable des parts sociales de ces sociétés. Elles participent activement à la conception et aux décisions relatives à la construction ou à l'acquisition de l'immeuble, puis le cas échéant, à la gestion des immeubles.

Ces sociétés d'habitat participatif pourront désormais aussi prendre la forme d'une **coopérative d'habitants** ou d'une **société d'attribution et d'autopromotion**, nouvelles formes juridiques non obligatoires pour ce type de projets.

Des mesures communes aux types de société sont prévues, et notamment :

- la possibilité d'admettre comme associés des personnes morales et notamment des organismes de logement social ;
- la limitation de la responsabilité des associés à leur apport dans le capital ;

- la possibilité de transformer une société existante en coopérative d'habitants ou en société d'attribution et d'autopromotion ;
- l'obligation pour les locataires non associés de signer une charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble, notamment les règles d'utilisation des lieux de vie collective qui sera annexée à leur contrat de bail ;
- l'obligation pour ces sociétés de justifier d'une garantie permettant d'assurer l'achèvement de l'immeuble construit.

## Les sociétés coopératives d'habitants

Les **sociétés coopératives d'habitants** pourront prendre la forme civile ou la forme commerciale et seront régies par les dispositions non contraires de la loi du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération.

Elles auront pour objet de fournir à leurs associés la jouissance de logements et d'espaces partagés. Pour cela elles pourront construire ou acquérir un immeuble ; elles assureront ensuite la gestion et l'entretien de l'immeuble. Un dispositif anti-spéculatif est prévu (prix de cession des parts sociales limité à leur montant nominal majoré sur l'IRL) et les sorties de la société seront encadrées afin de sécuriser l'équilibre financier de la société. Ces sociétés seront autorisées à proposer des services aux tiers, le volume de ces activités étant toutefois encadré. Les associés coopérateurs devront s'acquitter d'une redevance afin notamment de rembourser l'emprunt contracté par la société pour la construction de l'immeuble. Un **contrat coopératif** sera conclu entre la société coopérative d'habitants et chaque associé coopérateur avant l'entrée en jouissance de ce dernier. A noter que des parts sociales en industrie, correspondant à un apport travail, pourront être souscrites par les coopérateurs lors de la phase de construction ou de rénovation du projet immobilier ou lors de travaux de réhabilitation du bâti. Ces parts concourent à la formation du capital social.

## Les sociétés d'attribution et d'autopromotion

Les sociétés d'attribution et d'autopromotion pourront prendre la forme civile ou la forme commerciale et elles auront pour objet d'attribuer à leurs associés la jouissance ou la propriété de logements. Pour cela, elles pourront construire un immeuble. Contrairement aux coopératives d'habitants, ces sociétés pourront donc donner lieu à des copropriétés lorsque les statuts prévoient une attribution en propriété, dès lors que l'un des associés se retire ou bien que la société est dissoute. Si les statuts prévoient une attribution en jouissance, la société aura vocation à perdurer dans le temps. Les sorties de la société seront également encadrées afin de sécuriser l'équilibre financier de la société.



## Quelle place en ville pour l'habitat participatif ?

15 mai 2015

[Villefluctuante.com](http://Villefluctuante.com)

Face à la standardisation des produits immobiliers et la difficulté d'accès au foncier urbain, des expérimentations participatives se sont développées partout en France pour concevoir et construire des logements sur mesure à l'initiative de leurs futurs habitants. Cette tendance deviendra-t-elle une alternative dont s'empareront les collectivités territoriales pour produire la ville de demain ?

### Des démarches variées

L'habitat participatif repose sur l'initiative et l'implication des futurs habitants dans la définition du programme, le choix du site, la conception et la co-gestion de leur immeuble d'habitation. En ce sens, il renverse la chaîne de production immobilière habituelle voyant la vente d'un produit après conception et initie une filière au plus près des besoins des habitants. Il s'agit d'un mode de conception collective qui réhabilite la notion de projet de vie. Si le mouvement initial affichait un militantisme pour une vie communautaire, il se cache aujourd'hui sous le vocable « d'habitat participatif » des approches variées qui peuvent être regroupées en trois familles.

L'habitat coopératif voit la constitution d'une coopérative d'habitants qui sera propriétaire de l'immeuble avec un unique droit d'usufruit des logements pour ses habitants. À l'achèvement de l'ouvrage, celui-ci continuera à être géré de façon participative et antispéculative. L'autopromotion, quant à elle, est une forme participative de promotion immobilière se passant d'intermédiaires : le groupement des futurs habitants devient son propre promoteur et les logements seront autant de lots en propriété individuelle des « autopromoteurs », l'ensemble immobilier pouvant devenir après achèvement des travaux une copropriété. L'habitat groupé est une notion plus large qui regroupe toutes les démarches participatives en amont d'un projet. Elles peuvent être menées en coopération avec un bailleur social ou privé, ou encore un promoteur. L'habitat participatif ne doit pas être confondu avec l'autoconstruction bien qu'ils relèvent d'un fondement idéologique proche. Dans la pratique, le second-œuvre est finalisé par les habitants de nombreuses opérations participatives pour mieux maîtriser les coûts.

### D'où vient l'habitat participatif ?

Toutes les expériences sont permises. La composition de certains groupes reflète une volonté de mélanger des personnes venant d'horizons différents pour tendre vers une mixité sociale ou intergénérationnelle. De même, les statuts d'occupation peuvent varier au sein d'un même projet : coopérative d'habitants, location auprès d'un bailleur, accession libre à la propriété... Il n'existe de fait aucune définition restrictive de l'habitat participatif puisque celui-ci relève à chaque fois d'un projet singulier porté par un groupe de futurs habitants. Le point commun de ces démarches est alors de mettre en avant une « propriété d'usage » et de gestion de ces lieux de vie.

Cette tendance immobilière s'appuie sur l'expérience d'autres pays européens qui la pratique couramment. Des politiques volontaristes dans les pays nordiques ont permis le développement de l'habitat coopératif (18% du parc en Suède). En Allemagne, l'autopromotion s'est fortement développée avec la constitution de groupes de futurs propriétaires qui conçoivent l'aménagement d'une parcelle mise à leur disposition par les collectivités après appel à projet sur des critères d'innovation sociale et environnementale. La Ville de Fribourg-en-Brigau présente 150 projets en autopromotion dans les éco-quartiers Vauban et Rieselfeld. N'oublions pas qu'en France les coopératives d'habitants existaient au 19e siècle pour l'accession à la propriété des ouvriers mais ce système a pris fin en 1971. Depuis, l'absence de statut juridique clair conduisait à fragiliser les montages opérationnels. Le foisonnement d'initiatives locales portées par des associations, des groupes d'habitant et des collectivités a conduit le gouvernement à intégrer l'habitat participatif dans la loi ALUR.

### **Co-conception du projet participatif**

L'explosion du prix de l'immobilier depuis les années 2000 entraînent la recherche d'économies dans les actes de construire et de réhabiliter. Le groupement de futurs habitants permet d'atteindre une capacité d'investissement conséquente tout en se passant des marges des opérateurs immobiliers : il est de coutume d'annoncer entre 5% et 15% d'économie par rapport aux filières classiques. L'implication des futurs habitants très en amont conduit souvent à développer des projets intensifiant l'usage du foncier avec des ambitions environnementales permettant d'optimiser dès le départ les consommations d'énergie et d'eau, la gestion des déchets, et favorisant ainsi un raisonnement en coût global et en cycle de vie. Si l'argument financier peut être le déclencheur, la conduite d'un tel projet peut se révéler difficile pour un groupe qui ne serait pas préparé à la complexité d'une opération immobilière : le montage financier, les coûts de construction, le financement des espaces communs sont autant de questions vite épineuses.

Mais au-delà, l'intérêt de cette forme de projet réside bien dans les promesses de modes de vie éco-responsables, d'un habitat plus adapté aux besoins de chacun et d'une vie collective dans les espaces communs. L'habitat participatif se révèle vite être une aventure humaine collective allant de la constitution d'un groupe de personnes sur l'éco-conception et l'éco-gestion. Une fois le montage juridique et financier validé, vient la recherche d'un terrain puis la conception architecturale avec un professionnel qui aura pour objectif de mettre en adéquation le programme, le site et les moyens financiers. De nouveaux métiers émergent tel l'assistance à cette maîtrise d'ouvrage spécifique ou encore l'extension de mission des architectes pour un accompagnement en amont dans la formalisation du programme. Il est possible de mener un projet d'autopromotion en 3 à 4 années (chantier compris) lorsque les opportunités foncières existent et que les groupes bénéficient d'un solide accompagnement.

### **Questions urbaines et interventions des collectivités**

La place de l'habitat participatif n'est pas encore assurée et les opérations emblématiques lancées par les collectivités à coup d'appel à projet ne font qu'ouvrir la voie à une acculturation à ces pratiques qui débouchera à terme sur leur incorporation systématique dans les opérations d'aménagement. S'il est impossible de réserver dans un PLU des terrains

à bâtir ou à renouveler pour l'habitat participatif, ce dernier peut être intégré aux objectifs d'un plan local de l'habitat (PLH) et à des opérations volontaristes de collectivités.

Avant de trouver une acceptabilité de la part de tous les acteurs du marchés immobiliers - banques, assurances, notaires, maîtrise d'œuvre et promoteurs - ce modèle nécessite d'être soutenu. Les villes de Grenoble, Strasbourg, Lille et plus récemment Paris ne s'y sont pas trompées en inscrivant ce type d'habitat dans leur PLH et en lançant des consultations. Le principe est de proposer des terrains sur lesquels des groupes d'habitants présentent un projet d'habitat innovant - intégrant solidarité, mixité, innovation environnementale et développement durable - puis de retenir les meilleurs projets et de pondérer le prix de cession du foncier en fonction de leurs qualités respectives. La robustesse du groupement d'habitants entre de plus en plus dans les critères de choix.

Un réseau national des collectivités pour l'habitat participatif (RNCHP) a été créé en 2010 afin de réunir des collectivités de tout type. En miroir, les associations d'habitants coopérateurs se sont fédérées en plate-forme nationale appelée « Coordon'Action » tandis que naissait le réseau national des acteurs professionnels de l'habitat participatif. Plus récemment, la montée en puissance des organismes HLM dans les opérations d'habitat participatif vient renforcer la diversité d'une offre de logements accessible à tous. L'habitat participatif a donc quitté la voie expérimentale - fort en cela de la structuration de son milieu et de la consolidation juridique de la loi ALUR - pour espérer une montée en puissance. Il faut noter que plusieurs plateformes Internet existent avec pour objectifs de mettre en lien des porteurs de projets et de partager des expériences.

### **Et l'intérêt général ?**

L'habitat participatif se développera dans les prochaines années et il convient de s'interroger sur l'accompagnement de projets de particuliers par des collectivités. L'habitat participatif démontre une nouvelle manière d'appréhender la production urbaine. Nous avons pris l'habitude d'une organisation très hiérarchisée allant du public au privé avec des opérateurs servant d'intermédiaires. Aujourd'hui, la chaîne d'acteurs s'inverse puisque l'initiative vient directement d'un groupe d'habitants porteur de démarches sociales et environnementales qui contribuent à fabriquer de l'urbanité. Elle remet en cause la distinction entre l'intérêt général comme prérogative des collectivités et l'intérêt particulier porté par les habitants.

Les démarches participatives impliquent les futurs habitants tant dans le projet que dans leur quartier. La gestion collective des espaces et les mutualisations fonctionnelles (pouvant aller jusqu'à organiser un système collectif de garde des enfants) sont autant d'éléments qui ont un impact urbain. Certains bailleurs sociaux en ont d'ailleurs saisi l'intérêt en termes de fabrication du lien social et de pérennisation de leur patrimoine. L'habitat participatif apporte une réponse alternative et innovante aux difficultés d'accès au logement. Pour les collectivités, c'est aussi un moyen de réguler les prix du marché immobilier en proposant des opérations anti-spéculatives dans des quartiers dont le prix de foncier tend à augmenter.

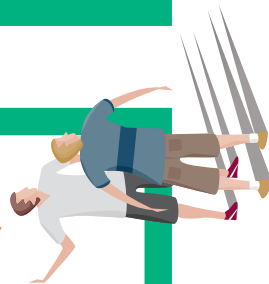
À Zurich, un projet participatif du nom de Kalkbreite a été livré en 2014 sur une parcelle très difficile à aménager avec 97 appartements adaptés à leurs 250 résidents (avec par exemple de petits logements organisés autour de clusters de services communs) sur 80 000 m<sup>2</sup> incluant des commerces, un dépôt de tramway et un parc public en toiture. L'exemple

montre que nous ne sommes qu'au début de l'aventure. L'habitat participatif, qu'il soit spontané ou stimulé par des appels à projets, ne peut conduire qu'à une amélioration de la qualité urbaine et en cela doit être intégré aux politiques publiques développées par les collectivités. L'habitat participatif sort du domaine de l'expérimentation pour devenir un mode de production de la ville à part entière : faire la ville par les habitants.

#### **Strasbourg s'engage**

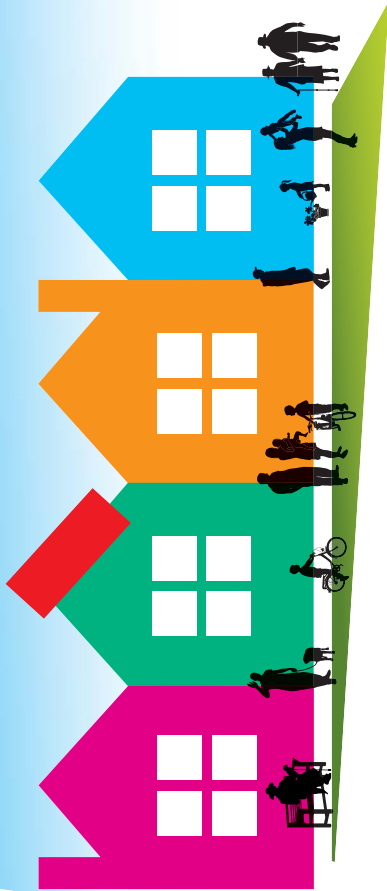
*Depuis 2009, Strasbourg a lancé 4 appels à projets (dont 2 lancés par une SEM) et 19 projets d'habitat participatif sont en cours ou livrés, représentant 150 logements. Cette démarche arrive maintenant à maturité avec un 5e appel à projet comportant une décote du prix du terrain pouvant atteindre 200 € / m<sup>2</sup> selon la qualité des projets. En contrepartie, une clause anti-spéculative dans l'acte de cession empêche la location ou encore une revente trop rapide. Les ambitions sont sociales, environnementales et architecturales. Ayant tiré les enseignements des premières opérations, la Ville de Strasbourg cherche dorénavant à s'assurer de la solidité du groupe (de ses capacités à mener le projet à terme) et cofinance une assistance à maîtrise d'ouvrage spécifique. La sensibilité municipale conduit à élargir le profil des candidats en ouvrant à des projets en accession et en locatif social grâce à Habitat de l'III, un bailleur social. Comme le dit M. Alain Jund, adjoint en charge de l'urbanisme et de la transition énergétique, beaucoup de projets seront habités d'ici deux ans en apportant la démonstration que l'expérience a réussi.*

Article paru sur le site internet Ville Fluctuante



RENCONTRER  
IMAGINER  
CONCEVOIR  
HABITER

*Vivre avec  
son temps !*



*Une autre façon de construire  
et de vivre la ville...*

# L'HABITAT PARTICIPATIF

*Besançon*

L'HABITAT  
PARTICIPATIF

*Besançon*





# VIVRE ENSEMBLE...

**Diversifier l'offre de logement pour répondre aux aspirations de tous, favoriser le développement de logements à prix maîtrisés, impulser des dynamiques de participation des habitants à la construction d'une ville durable, telles sont les ambitions de la municipalité.**

La Ville de Besançon souhaite favoriser un nouveau modèle de production de logement : un modèle animé d'une dimension sociale contribuant à la construction d'une ville dans laquelle l'expression « vivre ensemble » prend tout son sens.

Cet engagement politique se matérialise notamment par l'identification, la réservation et la vente de terrains municipaux pour des projets d'habitat participatif. La Direction de l'Urbanisme vous accueille pour répondre à vos questions et vous aider dans vos démarches.



## L'HABITAT PARTICIPATIF, UNE IDÉE SIMPLE

- ▶ Des particuliers se rencontrent afin de concevoir un projet d'habitat.
- ▶ Le groupe devient alors maître d'ouvrage en assumant collectivement l'acte de construire depuis la conception jusqu'à la réalisation de l'immeuble.
- ▶ Le groupe peut être assisté d'un professionnel dans la définition du projet et confier la maîtrise d'ouvrage du projet de construction à un opérateur public ou privé.
- ▶ Ensemble, les ménages élaborent un projet qui répond à leur besoin d'espace, à leurs attentes sociales, environnementales, économiques, en tenant compte des possibilités financières de chacun.

## UN LOGEMENT CHOISI, DURABLE, À COÛT MAÎTRISÉ ET OUVERT SUR L'EXTÉRIEUR

- ▶ Avec l'habitat participatif, le logement est pensé par et pour les habitants. Il peut être optimisé en mutualisant des espaces communs et en limitant ainsi les espaces perdus.
- ▶ Ce gain de place est mis à profit pour créer d'autres espaces partagés (salle de rencontre, atelier de bricolage, chambre d'amis, jardins partagés, ...) favorisant la convivialité et développant une solidarité de voisinage qui s'étend bien au-delà dans le quartier.
- ▶ La dimension environnementale est fondamentalement intégrée à un tel projet puisque les maîtres d'ouvrage sont les futurs usagers du bâtiment. À ce titre, ils sont attentifs à son impact sur la santé, à sa durabilité, à ses coûts d'entretien et de gestion.



## UN RENSEIGNEMENT, UNE QUESTION ?

▶ Pour tous renseignements, n'hésitez pas à nous contacter :

Mairie de Besançon / Direction Urbanisme  
03 81 61 51 21 - [urbanisme-habitat@besancon.fr](mailto:urbanisme-habitat@besancon.fr)

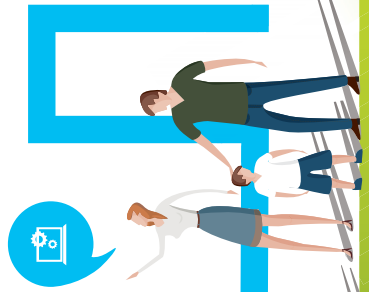
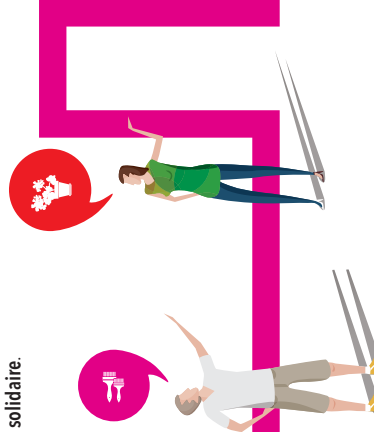
## COMMENT VOUS IMPLIQUER ?

- SEUL OU EN GROUPE
- LOCATAIRE OU PROPRIÉTAIRE
- ACCOMPAGNÉ OU NON PAR UN PROFESSIONNEL
- PROFESSIONNEL À MÊME DE S'ENGAGER AVEC UN GROUPE D'HABITANTS



## POUR QUI ?

- ▶ Pour les jeunes foyers ne trouvant pas de logement adapté à leurs besoins et leurs moyens.
- ▶ Pour les personnes retraitées souhaitant conserver des liens sociaux dans leur quotidien.
- ▶ Pour les familles souhaitant développer un réseau de voisinage d'entraide.
- ▶ Pour tous ceux qui veulent un mode de vie plus solidaire.



- ▶ Vous avez la possibilité de manifester votre intérêt auprès de la Direction de l'Urbanisme de la Ville de Besançon qui vous aidera à identifier le site correspondant à vos attentes à partir de ses disponibilités foncières, vous orientera dans vos démarches et facilitera les mises en relation pour la constitution de groupe.
- ▶ Les projets qui émergeront seront examinés par la Ville et ses partenaires tout d'abord sur la base de critères essentiellement humains (motivation du groupe, projet de vie collective, stratégie d'organisation, solidité financière, amorce d'un pré-programme).
- ▶ Une fois ces intentions retenues, la Direction de l'Urbanisme suivra le groupe dans ses démarches de conception jusqu'à la livraison des logements.

## Ville de METZ

# Habitat participatif

## Appel à projets n° 1

### Cahier des charges (extraits) – septembre 2013

#### 1. Le contexte

L'Agenda 21 élaboré en octobre 2011 engage la Ville de Metz à expérimenter l'autopromotion immobilière ou habitat participatif.

Cette démarche se situe à la convergence de 4 enjeux :

- l'enjeu du droit au logement pour tous ;
- l'enjeu urbain dans notre manière de construire et fabriquer la ville ;
- l'enjeu de l'économie sociale et solidaire, dans son insertion entre logement public et promotion immobilière privée ;
- l'enjeu de la citoyenneté dans la capacité d'habitants de mener collectivement un projet pour vivre ensemble dans la ville.

Pour cela, la Ville de Metz a dans un premier temps adhéré au réseau national des collectivités pour l'habitat participatif par délibération du Conseil Municipal en date du 28 février 2013.

La Ville de Metz a finalisé par délibération du Conseil Municipal en date du 30 mai 2013 les modalités de soutien de la municipalité à l'habitat participatif autour des axes suivants :

- promotion de l'habitat participatif au travers d'une campagne de communication de la Ville de Metz et d'un programme de conférences et café-débats au cours du second semestre 2013. Cette phase permettra d'identifier des ménages intéressés par s'engager dans la démarche.
- lancement, au cours du premier semestre 2013, d'un appel à projets sur trois terrains parmi sept appartenant à la Ville de Metz, qui fixe les règles de l'expérimentation pour les groupes d'habitat participatif.
- accompagnement des ménages candidats à l'habitat participatif identifiés au cours de la phase précédente par l'association Natura4, pour constituer trois groupes au maximum, les animer pour élaborer leur projet de vie et un préprogramme.
- accompagnement des groupes par un AMO (assistant à maîtrise d'ouvrage) permettant de professionnaliser et sécuriser les projets : vérification de la faisabilité technique, juridique et financière, établissement du programme définitif de l'opération et suivi de la phase de mise en œuvre.

La Ville de Metz lance un premier appel à projets en faveur de l'habitat participatif qui vise à promouvoir la construction d'un habitat innovant, à très basse consommation d'énergie, sur trois terrains de petites dimensions, inscrits dans le tissu bâti existant.

Elle permet, à travers le regroupement de familles qui mutualisent leurs ressources pour concevoir réaliser et financer ensemble leur logement, de pouvoir adapter la conception de leur logement à leurs aspirations personnelles et d'inventer une vie collective plus riche entre voisins.

Suivant les groupes, les projets peuvent se fonder sur des valeurs comme la non-spéculation, la solidarité, un projet intergénérationnel, la mixité sociale, la mutualisation d'espaces, l'habitat sain et écologique, l'intégration dans le quartier.

Le présent appel à projets constitue une déclinaison opérationnelle de plusieurs démarches ou politiques publiques initiées par la Ville :

- La démarche « éco-quartiers ». Parallèlement au développement d'éco-quartiers, la Ville de Metz souhaite engager des projets innovants à des échelles plus réduites, dans des calendriers de mise en œuvre plus rapprochés, ainsi que le propose le présent appel à projets.
- La politique de l'habitat. L'appel à projets constitue une mise en application opérationnelle du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2011-2017 approuvé par le Conseil de Communauté de Metz Métropole le 11 juillet 2011, qui intègre des objectifs de diversification de la typologie des logements d'incitation pour attirer les jeunes ménages et les familles sur le territoire, de promotion d'un habitat durable et les nouvelles formes urbaine, d'encouragement d'un habitat innovant alliant densité et qualité architecturale.
- Le plan Climat territorial de la Ville de Metz adopté en décembre 2011 et le Plan-climat territorial de la Communauté d'Agglomération élaboré en novembre 2012. Le soutien à la construction de bâtiments très économes en énergie contribue à ses objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre et des consommations d'énergie.

Elle s'inscrit dans la lutte contre l'étalement urbain, témoigne de la nécessité d'un lien social renouvelé, contribue à la fabrication de la ville au sens large et constitue ainsi un des leviers de l'action de la Collectivité.

### **Qu'entend-on dans cet appel à projets par le terme « habitat participatif » ?**

Prendre en main la construction de son logement dans la ville.

L'habitat participatif est défini, dans le présent appel à projets, comme le montage selon lequel plusieurs ménages, conçoivent, réalisent et financent leur logement au sein d'un bâtiment collectif sans passer par un promoteur. Cette consultation vise la construction d'un logement pour l'occuper (résidence principale), et non en vue d'un investissement locatif.

Ces programmes peuvent également inclure un local professionnel occupé soit par un (ou plusieurs) ménage-occupant pour sa propre activité, soit mis en location ou cédé à un tiers.

L'habitat participatif permet la construction d'un immeuble qui réponde de manière optimale et personnalisée aux besoins en logements et/ou locaux professionnels des ménages constituant le groupe d'autopromotion.

Elle est 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.

## 2. Les objectifs de ce premier appel à projets

L'appel à projets porte sur la cession de chacun des trois terrains à un groupe d'habitat participatif (le maître d'ouvrage), afin d'y édifier, dans une logique non spéculative, un projet immobilier intégrant les critères de développement durable, de qualité architecturale, de diversité sociale, de vivre ensemble, de vie de quartier et d'évolutivité.

Il vise à :

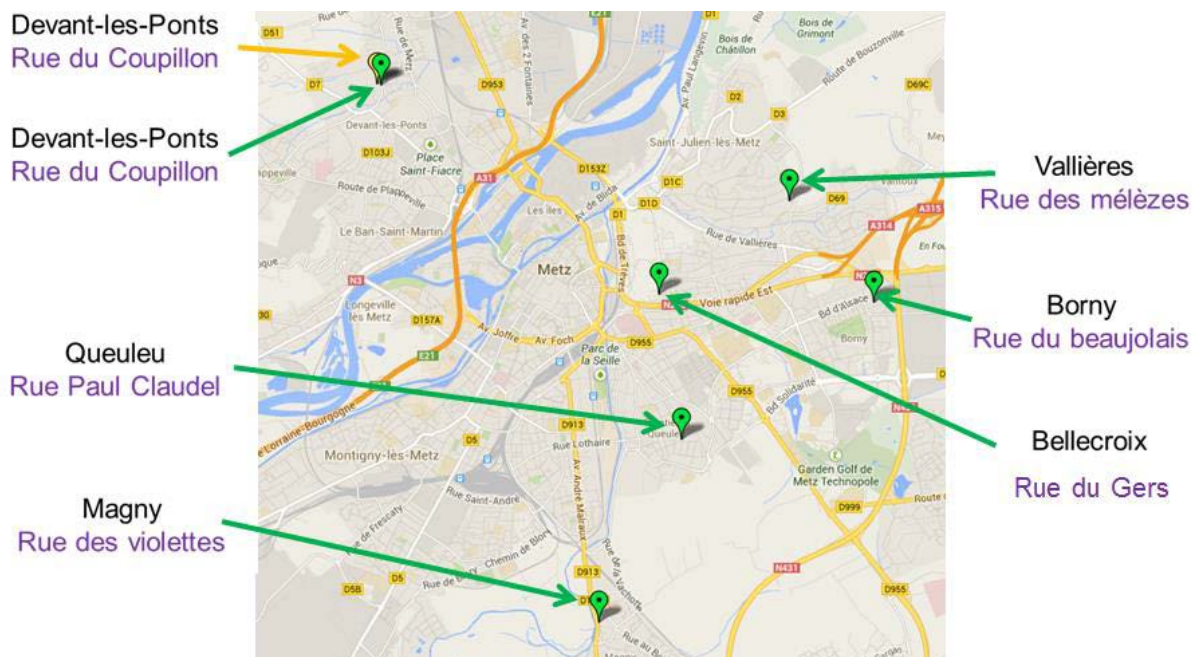
- soutenir l'émergence de projets d'habitat participatif,
- favoriser une architecture contemporaine de haute qualité environnementale et énergétique sur des sites contraints,
- contribuer à reconstruire la ville sur elle-même, en densifiant le tissu urbain constitué,
- diversifier le modèle standard d'habitat en proposant une offre sur mesure, adaptée à la spécificité et à la complexité des besoins de chaque occupant,
- diversifier les modes de production du logement et les opérateurs,
- permettre la mixité des fonctions au sein d'un même immeuble, facteur d'animation dans la ville.

## 3. Les terrains concernés

La consultation porte sur trois terrains (parmi sept) de petite dimension situés sur le ban communal de Metz.

La liste est susceptible d'évolution, la ville de Metz se réservant le droit de retirer ou d'ajouter des terrains.

Ils sont localisés au sein de six quartiers :



Les terrains identifiés permettent chacun la construction d'opérations de 3 à 25 logements, qui peuvent être complétés suivant la volonté du groupe, en rez-de-chaussée, d'une surface à vocation professionnelle ou sociale. Celle-ci peut prendre la forme d'un commerce, d'un service, d'une activité libérale, d'un équipement, d'un local associatif...

Ces terrains correspondent à la construction d'un total de près de 40 logements, complétés d'éventuelles surfaces d'activités.

Ils ont été choisis pour :

- leur maîtrise foncière publique (Ville),
- leur bonne desserte par une ligne de transport en commun : ils sont tous situés à moins de 500 mètres d'une ligne de transport en commun existante ou programmée,
- leur caractère urbanisable à court ou moyen terme,
- la diversité de contextes urbains et de superficies offertes.

### **3.1. Superficies et constructibilité**

Le pôle Urbanisme a estimé la constructibilité de chaque terrain grâce à une première étude de faisabilité. Le tableau ci-dessous indique cette constructibilité comme la valeur de référence, destinée à permettre aux équipes candidates de cibler rapidement les terrains adaptés à la taille de leur programme. Elle sera affinée et précisée par chaque équipe dans le cadre de son projet.

### **3.2. Coût des terrains**

La Ville de Metz consent un abattement des valeurs estimées dans le tableau qui varie de 5 à 20 %, en fonction de la qualité des projets établie selon les critères suivants :

- performance écologique (performances thermiques, énergies renouvelables, place de la voiture, énergie grise, espaces extérieurs, imperméabilisation des sols, acoustique, gestion de l'eau, des déchets, de l'éclairage...)
- qualité architecturale (densité, forme, mixité fonctionnelle, matériaux...)
- diversité sociale
- vivre ensemble (articulation espaces privatifs - espaces partagés, fonctionnalités partagées)
- intégration dans le quartier
- évolutivité (modalité de renouvellement des ménages, constructions ultérieures...)

Aucun autre abattement du prix du terrain, en dehors de ces critères ne sera consenti par la collectivité, quelles que soient les difficultés rencontrées par les groupes afin de financer leur projet. Il est donc important pour chaque groupe de prévoir dans le cadre du plan de financement de leur projet, une marge de manœuvre, permettant d'absorber d'éventuelles surprises rencontrées en cours d'étude et de réalisation.

## Le Village Vertical de Villeurbanne, un habitat solidaire et non spéculatif

Publié le 17 mars 2016

La [coopérative](#) d'habitants lancée à Villeurbanne, dans la banlieue lyonnaise est une initiative sociale et environnementale. Dépassant la conception classique de propriétaire et locataire, le Village Vertical invite ses habitants à mutualiser leurs ressources pour concevoir, construire et gérer collectivement leurs futurs logements ; en réponse à la crise du logement.

Initié à l'automne 2005, et concrétisé en juin 2013 le [Village Vertical](#) est la première [coopérative](#) d'habitants créée en France au XXIème siècle.

De par ses difficultés de réalisation mais aussi son succès, le [Village Vertical](#) a été un projet « porte-drapeau » qui a permis de faire reconnaître dans la loi ALUR en mars 2014, l'existence juridique officielle de la propriété collective non spéculative.

### Un habitat solidaire et non spéculatif

Chaque habitant est coopérateur du projet immobilier : une SAS coopérative à capital variable créée en 2010. Les 30 coopérateurs (20 adultes et 10 enfants), tous d'horizons différents, sont collectivement propriétaires de l'immeuble et chaque ménage loue son logement, dans le cadre d'une gestion démocratique interdisant toute spéculation et tout profit.

La coopérative d'habitant est accessible à tous, puisqu'elle propose un logement dont la redevance est adaptée aux ressources financières de chaque coopérateur. Tous les mois, les coopérateurs versent une redevance comprenant un loyer (80%) et un compte courant d'associé (prêt du coopérateur à la coopérative correspondant à 20%), en fonction de la taille de leur logement. Par exemple, pour un T3 de 66 m<sup>2</sup>, la redevance est comprise entre 700 et 750 euros. Cette redevance permet principalement à la coopérative de rembourser ses emprunts.

A leur entrée dans la coopérative les coopérateurs acquièrent des parts sociales. Si les prix de l'immobilier augmentent, la coopérative, à l'inverse d'un bailleur privé, ne répercute pas cette hausse sur les loyers des coopérateurs. Lorsqu'un habitant quitte la coopérative, il cède ou se fait rembourser ses parts sociales à la valeur nominale, sans réaliser de plus-value. Ainsi, ce ne sont pas les logements qui sont vendus mais bien les parts sociales dont la valeur est déconnectée de la valeur du bâti, garantissant la sortie du système spéculatif.

Antoine Limouzin, est l'un des moteurs du projet du Village Vertical en 2005. Ne trouvant pas de logement répondant à ses désirs de solidarité et de non spéculation, ce père de famille a décidé de l'inventer à plusieurs. Après la création de l'[association](#), il commence à chercher des partenaires : bailleurs, élus, structures d'insertion, citoyens militants, etc.

C'est ainsi qu'il croise la route d'[Habicoop](#), la [Fédération](#) française des coopérations d'habitants qui choisit le Village Vertical comme projet pilote à partir de 2006. [Habicoop](#) a pour objectif d'aider à la création et au développement des logements coopératifs, de participer à la création d'un réseau de coopératives d'habitants, de promouvoir ce nouveau mode d'habitat et de leur apporter conseils et services.

Né d'une initiative privée, le projet s'est néanmoins construit dans le cadre d'un partenariat institutionnel, sans lequel il n'aurait pu exister. Les collectivités locales ont cédé le terrain sur lequel Villeurbanne a pu voir le jour au prix d'un terrain pour logements sociaux. La coopérative HLM Rhône Saône Habitat a quant à elle portée la maîtrise d'ouvrage de la construction.



### **Allier écologie et social**

À 15 minutes du centre de Lyon, répartis sur une surface totale de 3 hectares, le [Village Vertical](#) comprend 14 logements, dont 9 logements sociaux et 4 logements très sociaux pour des jeunes en insertion.

Principe phare des coopératives d'habitants, la mutualisation d'espaces et de moyens permet aux habitants de vivre mieux à moindre coûts. Ainsi, le [Village Vertical](#) comprend un jardin, 4 chambres d'amis, une salle commune (où sont distribués les paniers d'Arbralégumes le jeudi, une [AMAP](#) fonctionnant avec des petits producteurs locaux), une terrasse, une buanderie, comme espaces collectifs. Ces derniers permettent de développer la convivialité en diminuant les échanges marchands (gardes d'enfants, courses, prêt de matériel, achats collectifs, etc.).

L'une des ambitions de la coopérative d'habitants est de développer la solidarité entre voisinage ainsi que la mixité sociale.

Laboratoire d'écologie urbaine dans sa conception les habitants mettent un point d'honneur à modérer autant que possible leur impact sur l'environnement dans leurs modes de vie : gestion des déchets, limitation de la voiture en ville, achats groupés, échanges de services entre voisins. Le [Village Vertical](#) c'est aussi une citerne de 7 000 litres d'eau de pluie, un toit photovoltaïque, la récupération des calories pour préchauffer l'eau, un compost d'immeuble, une chaufferie à granulés, etc.

Au-delà des avantages sociaux, économiques ou environnementaux, le processus démocratique qui intervient dès sa conception permet au projet de prendre une toute autre ampleur. La participation de chacun devient la clef du succès. Il s'agit d'organiser un vrai partage de la maîtrise du projet, avec des décisions prises de manière consensuelle dans le cadre d'un « conseil de village », une rotation des responsabilités et la gestion collective des tâches.

Chaque habitant devient acteur et partie prenante d'un projet collectif d'habitat dans lequel la solidarité, l'écologie, le lien social et le pragmatisme économique sont permis.

Trois ans après, les projets de coopératives d'habitants restent encore à l'échelle expérimentale en France avec seulement 200 projets, la plupart de moins de 20 logements, recensés en France alors que le mouvement représente 17% du parc immobilier en Suède avec pas moins de 700 000 logements coopératifs.

La marge de progression de la France reste encore considérable pour combler son retard, il semblerait cependant qu'aujourd'hui les citoyens aient les clés en mains pour devenir acteurs de leur habitat.

# Un projet d'habitat participatif

oui, mais comment ?

L'Habitat participatif est une **démarche citoyenne** qui permet à des personnes physiques de **s'associer**, le cas échéant avec des personnes morales (A), afin de **participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à usage commun (B)**, de **construire et d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation (C)** et, le cas échéant, **d'assurer la gestion ultérieure (D)** des immeubles construits ou acquis.

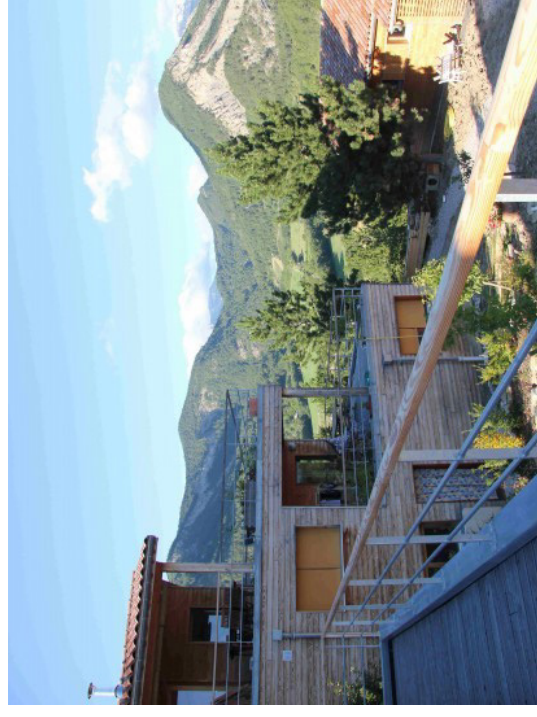
24/29



Saint Lupicin (39)



Strasbourg Cronembourg (67)



Die (26)



ADIL du Doubs  
CAUE du Doubs



# A) Constitution et organisation du groupe

## Pourquoi s'associer ?

Mutualiser les coûts du foncier et de la construction, éviter la promotion immobilière

Concevoir et organiser de manière participative son lieu de vie

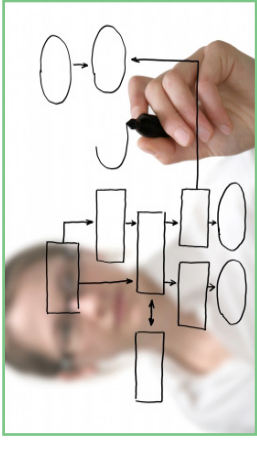
Générer le lien social, l'entraide et la mixité

Promouvoir un habitat durable qui intègre une dimension environnementale ou d'innovation

Apporter des réponses aux difficultés d'accès au logement et d'entretien du patrimoine

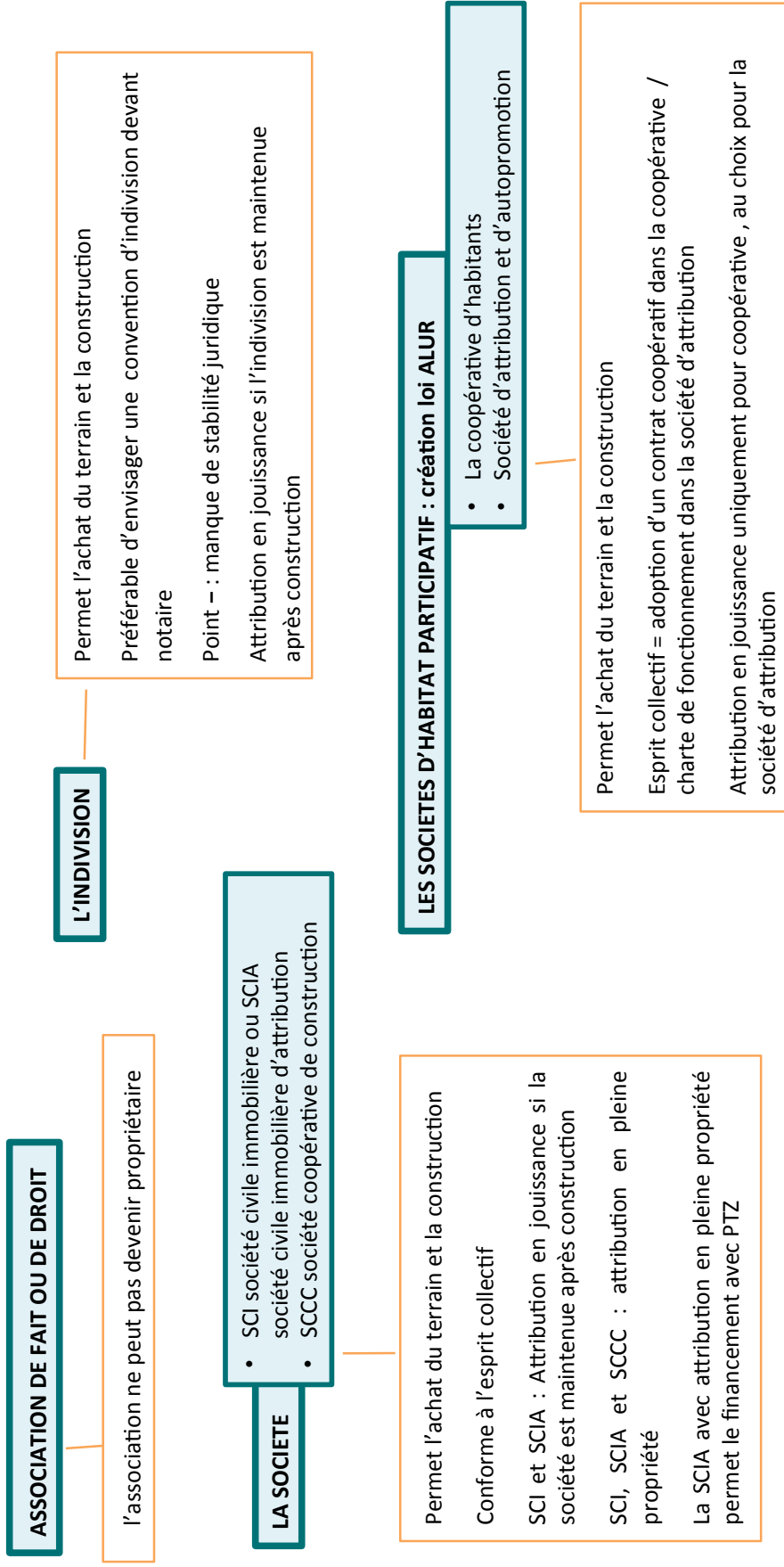
## Choisir sa façon de vivre

- Quelle **ampleur** pour mon projet (pour combien de personnes, combien de surface environ, besoin d'extérieurs ?, ...) ?
- Sur quel ordre de **budget** puis-je me projeter ?
- De quelle **façon** est-ce que je veux **vivre** ?  
exemples :
  - en ville / en périphérie / dans une ville moyenne / dans un quartier animé
  - en se déplaçant à pieds / en vélo / en transports en commun / en voiture
  - dans un lotissement / dans une maison individuelle / dans un petit collectif / dans un cœur d'îlot avec une cour
  - à proximité des lieux d'activité et de service / loin des pôles urbains / près de la sortie de la ville / près de la nature
- **Connaissance du sol** : le terrain est-il difficile à aménager (étude de sol pour les fondations, présence ou non de pente, ...) ?
- Connaissance de la **réglementation en urbanisme** : quelles sont les règles à respecter dans le quartier ?
- **Compréhension du site** : où s'implanter dans la parcelle, comment s'intégrer dans la rue, par rapport aux constructions voisines ?



## Le choix de la structure juridique

Il sera fonction des valeurs collectives du groupe de la **gestion future des espaces communs** et **privatifs** envisagés par le groupe.



### Au terme de l'étape : Sur la base d'un groupe de participants et d'un site identifié

- ▷ Définir un mode de gouvernance / d'organisation pour le groupe
- ▷ Prendre contact avec les banques et le notaire

-▷ Choisir une forme de regroupement juridique

-▷ Connaître les contraintes du sol, de la topographie et de la réglementation qui s'applique au site



## C) Phase de construction

### Concrétisation du projet

A partir d'une validation du groupe sur les grandes lignes du projet, les aspects techniques et le détail de chaque logement doivent être précisés.



### Autorisation de construire

Le projet doit être traduit dans un permis de construire. Il est préférable de présenter en amont le projet au service instructeur concerné, pour s'assurer que la réglementation locale est respectée.



**Au terme de l'étape :** Sur la base d'un permis de construire accepté ou au moins un certificat d'urbanisme opérationnel validé par l'administration

- ▷ Trouver les produits et entreprises permettant d'atteindre les objectifs techniques
- ▷ Contractualisation avec la maîtrise d'oeuvre
- ▷ Envisager l'évolution de la structure juridique si groupement si nécessaire pour l'avenir
- ▷ Validation d'un bilan d'opération définitif par le groupe



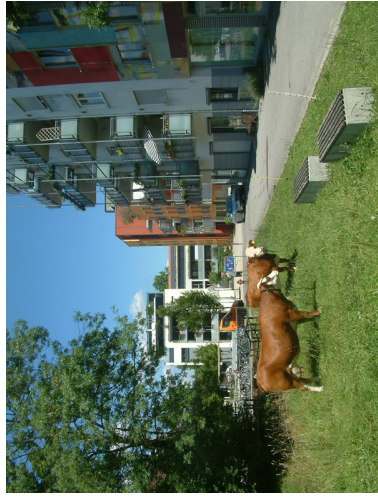
## D) Vivre le projet réalisé

### Cultiver un projet commun

De nombreuses initiatives peuvent fédérer un groupe dans la durée.

L'utilisation ou l'entretien de parties communes est l'exemple le plus courant.

Une pratique associative de loisir ou de production artisanale nourrit facilement une identité de groupe.



### Aboutissement de la structure juridique

Il y a deux situations possibles :

#### Attribution en jouissance

La société (ou l'indivision) reste propriétaire du bien immobilier

#### Attribution en pleine propriété

La propriété des appartements est transférée à chaque associé

Que la société subsiste ou que l'immeuble soit soumis aux statuts de la copropriété, il est nécessaire d'**anticiper la gestion des parties communes et privative**, la **participation financière** de chacun aux charges de fonctionnement, aux travaux d'entretien.

L'**organisation après construction** est prévue dans les sociétés d'habitat participatif : adoption de charte de fonctionnement, rédaction d'un règlement, participation financière, retrait...



#### Au terme de l'étape : Le processus de réflexion / conception est terminé

- > Envisager une identité et/ou une pratique collective (*facultatif*)
- > Laisser s'exprimer les initiatives vivantes des membres du groupe
- > Considérer la structure juridique comme pouvant évoluer en même temps que le groupe.
- > Prévoir et encadrer le turn-over des habitants du projet réalisé (charte, ...)