



# d'Questions HABITAT

**L'habitat partagé :  
une nouvelle filière de production  
de logements ?**

# Éléments de définition

## Principes

### Approche globale de l'habitat partagé

L'habitat partagé naît d'une initiative citoyenne : **des particuliers se regroupent pour investir ensemble dans un même projet immobilier.** Au-delà de l'opération de logement, une réflexion globale s'engage sur le cadre et les conditions de vie. Il s'agit de trouver les modalités pour **“vivre autrement”**.

Le site qui accueille le projet devient le lieu de résidence de plusieurs ménages, lieu de vie qui s'organise entre parties privatives (logements) et parties collectives (cour, jardin, salle de jeux, chambres d'amis, ...). Le principe est de **vivre ensemble chacun chez soi**. L'enjeu réside alors dans l'équilibre entre espace personnel et espace mutualisé. Très souvent les programmes d'habitat partagé proposent des logements individuels moins spacieux pour laisser davantage de place aux espaces et services communs.

Ces projets peuvent être réalisés en construction ou en réhabilitation. Ils ont comme point commun un nouveau rapport à l'habitat et à sa production : moins d'intermédiaires, avec une priorité accordée aux relations sociales. Ainsi, la valeur de l'opération tient à la fois dans le patrimoine foncier et immobilier et dans l'usage qui en est fait.

### Un vocabulaire fourni pour autant de caractéristiques

Les programmes désignés sous le terme générique d'habitat partagé renvoient à des réalités très diverses. Aussi, les mots ne manquent pas pour définir ces opérations. Ils mettent en avant une caractéristique particulière de la notion d'habitat partagé. Sont repris ci-dessous les plus usités :

● **Autopromotion<sup>1</sup>** : les membres du groupe organisent leur projet et ses modalités de réalisation.

● **Autogestion** : les habitants du programme en assurent la gestion collective, de sa conception à sa réalisation, mais aussi après la construction des bâtiments, dans l'application quotidienne des principes définis.

● **Habitat groupé** : plusieurs ménages se rassemblent pour mettre en œuvre un projet. Dans ce cadre, ce terme ne renvoie pas à une forme urbaine prédéfinie.

● **Coopérative** : le groupe a pour objectif de servir au mieux les intérêts de ses membres. Chaque décision est prise collégalement, de façon démocratique, généralement suivant le principe d'un homme, une voix.

● **Participation** : les membres du groupe prennent part aux différentes tâches que la collectivité s'est assignée et s'assurent de la pérennité des espaces mutualisés.

● **Autre rapport à la propriété** : les membres d'un projet d'habitat partagé peuvent en être locataires et/ou propriétaires ; la notion de propriété collective est parfois évoquée. Le souhait de lutter contre la spéculation immobilière induit une autre vision de la propriété et des bénéfices qu'il est possible d'en tirer.

### Des particularités spécifiques à certains projets

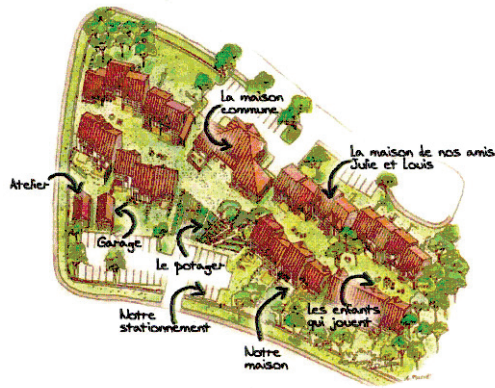
L'habitat partagé est souvent associé à de **l'autoconstruction**, c'est-à-dire que les bâtiments sont édifiés en tout ou partie<sup>2</sup> par l'usager du futur logement. L'objectif est multiple. Il s'agit au départ de réduire les coûts : le travail collectif effectué pendant les heures de temps libre pallie au manque de moyens financiers des ménages pour acheter ou construire un logement. On retrouve cette motivation première dès les prémices de l'habitat partagé, par exemple avec le mouvement des Castors en France. Aujourd'hui, cela permet également de recourir à des matériaux dits écologiques et de participer plus activement à l'édification de son habitation.

Fonction des besoins des membres du groupe, le projet d'habitat partagé peut être orienté sur une problématique particulière, par exemple :

<sup>1</sup> Projet de construction immobilière où les futurs habitants jouent le rôle de maître d'ouvrage (piloteage de l'ensemble des étapes de la conception à la réalisation) et/ou de promoteur (construction pour autrui).

<sup>2</sup> Certaines étapes, compliquées à mettre en œuvre, peuvent être exclues, par exemple les fondations et le terrassement.

## Un aménagement typique de cohabitat



Cohousing. A contemporary approach to housing ourselves.  
Kathryn M. Mc Camant, Charles Durrett, Ellen Hertzman

● **La maison des Babayagas** : groupement de femmes âgées (15 personnes ayant entre 75 et 90 ans) qui, en anticipation de la dépendance, souhaitent s'organiser et s'entraider pour rester le plus longtemps possible à domicile.

● **L'éco-habitat groupé** : la priorité est donnée à la réduction de l'empreinte écologique, à l'efficacité énergétique et à la chasse aux polluants, à tous les stades du projet. Aujourd'hui, sans toujours aller jusque là, la plupart des projets prennent en compte la notion d'habitat durable.

### Une aspiration ancienne

L'habitat partagé, en tant qu'initiative habitante regroupant des citoyens autour d'un projet de vie, peut être daté du XIX<sup>e</sup> siècle, époque où se développent les coopératives ouvrières. Si l'on s'intéresse à la finalité de ce type d'opérations, celles-ci peuvent être rapprochées de certaines utopies plus anciennes telles que l'Utopia de Thomas More au XVI<sup>e</sup> siècle ou le Familistère de Godin au XIX<sup>e</sup> siècle. Ces exemples ont entre autres points communs d'avoir émergé en réponse à des contextes particuliers : **un mal-logement accru et des conditions de vie non satisfaisantes.**



Godin : Familistère de Guise

Il est souvent dit que les groupements d'habitants se forment en réaction à un événement qui pose problème pour eux. C'est le cas ici. L'habitat partagé a avant tout servi à pallier un manque dans la production de logements. Le phalanstère de Godin se veut un moyen d'offrir un logement décent aux ouvriers. Les projets québécois sont destinés à garantir au plus grand nombre de ménages un accès à un logement à prix abordable. C'est également le but des coopératives françaises du XIX<sup>e</sup> et du début du XX<sup>e</sup> siècles qui consistait à loger les ouvriers et les pauvres. Autrement dit, **l'habitat partagé se développe surtout quand il y a une crise du logement.**

Dans ce cadre, l'habitat partagé a connu son **essor en France dans les années 1950**. Face à la pénurie de logements dans les zones agglomérées, liée aux destructions de la seconde guerre mondiale et à l'exode rural, certains habitants décident de prendre les choses en main. 100 à 200 projets d'habitat groupé prennent vie, par exemple à travers le mouvement des Castors.

Au-delà de la réponse au manque de logements, l'habitat partagé poursuit des objectifs qualitatifs. De tels projets se veulent **une solution à un dysfonctionnement majeur de la société**, par exemple l'injustice ou l'exclusion. Des personnes se rassemblent pour essayer de remédier aux maux du monde dans lequel elles évoluent. Elles souhaitent vivre heureuses, avec des rapports sociaux pacifiés. Il s'agit de faire un **projet de société équitable** où chacun a voix au chapitre et peut bénéficier des équipements et services mis en commun, auxquels il ne pourrait avoir accès dans un autre cadre.

# Un intérêt recouvré

## En France, un regain d'engouement au XXI<sup>e</sup> siècle

Après un ralentissement du mouvement de l'habitat coopératif dans les années 1980 à 2000, on assiste au renouveau de ce concept depuis quelques années.

Cet engouement récent correspond pour partie au contexte particulier décrit précédemment. En effet, tous s'accordent sur l'avènement d'une **crise du logement notable**. Le manque d'habitations à prix abordable mis en regard du niveau de vie des citoyens renforce l'inadéquation entre offre et besoin. Avec, l'envolée des prix (à la location et à la vente), les ménages ont de plus en plus de mal à se loger correctement. Par la mutualisation de moyens, l'habitat partagé peut être une solution pour que cela devienne possible.

Certains mouvements s'opposent de plus en plus au système libéral capitaliste. L'habitat partagé est une façon de **lutter contre l'individualisme exacerbé**, en insérant du projet collectif et de l'entraide entre voisins dans les opérations de logement. La réaction au monde actuel s'exprime également par la **volonté d'être davantage actif**, pas simple consommateur. L'habitat partagé rend cela possible en permettant à chacun de participer à l'élaboration et à la gestion collectives du projet. Les coopérateurs sont encore plus acteurs lorsque l'opération est réalisée, tout ou partie, en autoconstruction. Ce mode de faire correspond à la **montée des préoccupations environnementales**, en lien avec la diminution et la dégradation des ressources naturelles. De plus, le projet d'habitat partagé permet d'envisager une organisation en accord avec le mouvement global souhaitant rapprocher producteur et consommateur (circuit-court). L'idée est de **supprimer au maximum les**

**intermédiaires** dans un souci de plus grande lisibilité, de meilleure prise en compte des besoins et d'un rapport qualité – prix plus avantageux.

**Les projets de ces dernières années se distinguent des constructions de l'après-guerre** dans le sens où ils relèvent plus du choix que de la nécessité. L'habitat partagé répond davantage à la recherche d'un changement de cadre de vie qu'à un défaut de logement. Aussi, les habitants entrepreneurs présentent un certain niveau de vie ; ce n'est pas l'économie d'argent qui prime, comme dans le cas des coopératives ouvrières. Les coopérateurs recherchent avant tout un habitat non standardisé qui réponde mieux à leurs aspirations, ce que ne peut leur offrir la filière de production classique du logement privé.

## Des pays où l'habitat partagé est un mode de production à part entière

**Allemagne** : l'habitat partagé représente aujourd'hui 15% à 20% des logements neufs, alors que ce mode de production n'existait pas quinze ans auparavant.

**Danemark** : depuis 50 ans, le développement de projets d'habitat partagé, dont certains peuvent regrouper jusqu'à 200 personnes, s'affirme.

**Norvège** : l'habitat partagé correspond à 15% du parc de logements, 40% à Oslo.

**Québec** : près de 10% de la population vivent dans des projets d'habitat groupé.

# Caractérisation et exemples d'application sur le territoire français

## Repères généraux

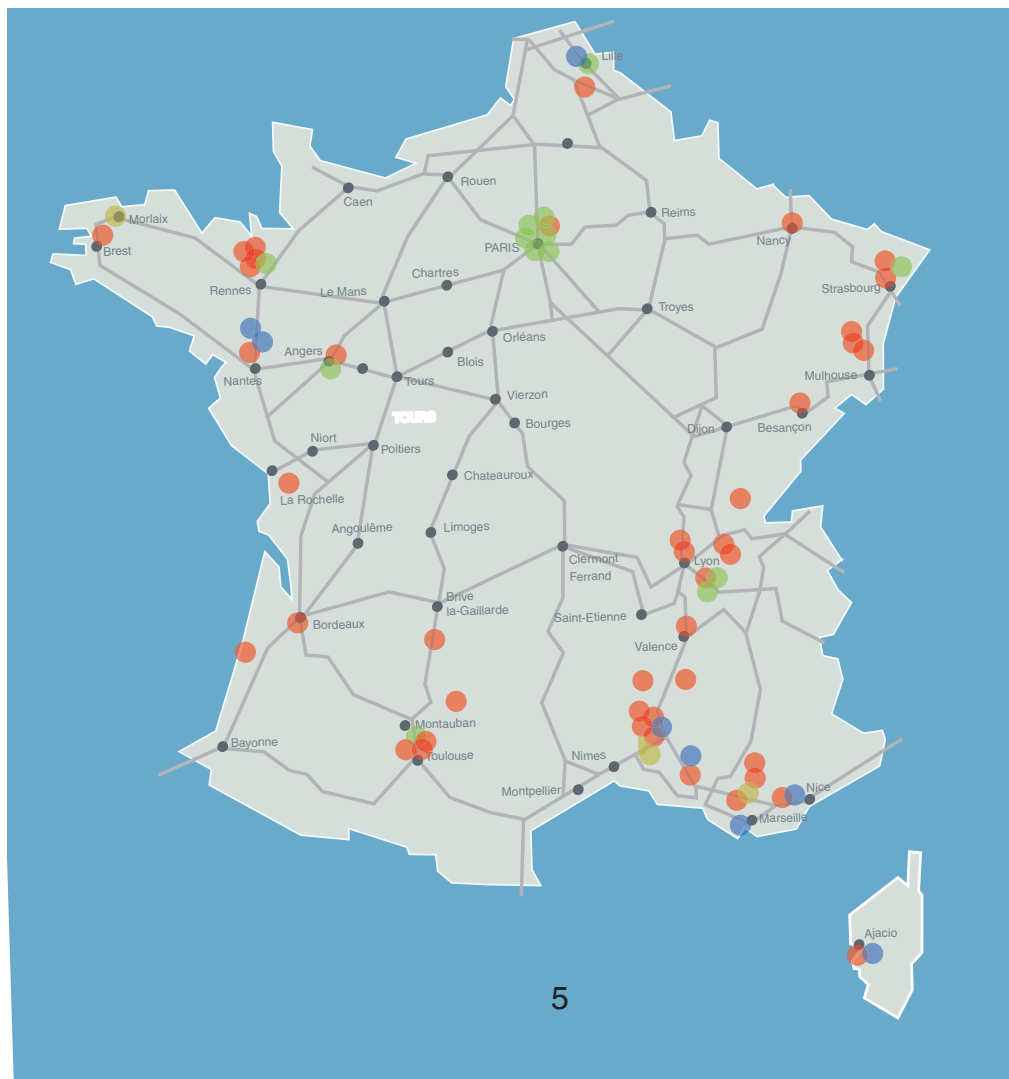
### Localisation des projets

Identifier l'ensemble des projets d'habitat partagé, en cours ou réalisés, est compliqué de par l'absence d'instance nationale centralisant l'information à ce sujet. Les études menées dernièrement estiment entre 50 et 100 le nombre de projets en cours d'élaboration ou achevés récemment.

La plupart des projets en cours en sont à l'étape de la recherche du site d'accueil de l'opération.

La carte ci-dessous montre une concentration des opérations en Ile-de-France, dans le Sud-Est (régions Rhône-Alpes et Provence-Alpes-Côte d'Azur) et dans l'Ouest (secteurs de Rennes, Nantes et Angers). Ceci peut s'expliquer de plusieurs façons. Tout d'abord, il s'agit de zones où la pression foncière et immobilière est parmi les plus fortes. L'habitat partagé en tant que mode de production de logements à plus faible coût y trouve facilement sa place. C'est ainsi que certaines villes (Lyon, Rennes, Paris, Strasbourg, ...) sont particulièrement dynamiques et soutiennent ce type d'opérations. La présence dans ces secteurs de structures d'accompagnement au montage de tels projets est un plus pour leur développement.

- Projets en cours
- Projets stoppés
- Projets réalisés
- Structures d'accompagnement professionnelles
- Structures d'accompagnement associatives



Source : cohabitat.fr

### Chiffres clés<sup>3</sup>

- **Localisation** : en zone urbaine ou péri-urbaine pour 6 projets sur 10. Cette proportion est assez faible au regard de la répartition de la population sur le territoire français (à peine 2 habitants sur 10 résident en zone rurale<sup>4</sup>).
- **Modalités de mise en œuvre** : la plupart des projets sont réalisés en construction neuve, eu égard au coût et à la complexité des opérations en renouvellement urbain. La moitié d'entre eux se font en autoconstruction.
- **Typologie** : le plus souvent, le programme se compose d'appartements ou de maisons mitoyennes organisées autour d'espaces communs. Toutefois, un quart des projets compte uniquement des maisons individuelles.
- **Taille** : en moyenne, chaque opération accueille entre 15 et 20 ménages, avec des projets plus modestes (80% des groupes interrogés comptent au maximum 9 foyers) et des programmes nettement plus importants.
- **Mixité** : 45% des groupes intègrent des logements sociaux ; 75% d'entre eux comptent plus de 10% de logements sociaux dans leur programme.
- **Coût** : budget moyen de 2 millions d'euros dont 280 000 € pour l'achat du terrain et 205 000 € pour l'aménagement des espaces communs.



Source : Vue perspective d'un éco-quartier de Strasbourg  
www.ecoquartier-strasbourg.net

Budget estimé	
Effectif des répondants	45
TOTAL	100
Le budget n'est pas établi	6,7
Moins de 500 000 €	6,7
De 500 000 € à 999 999 €	17,8
De 1 000 000 € à 1 999 999 €	35,6
De 2 000 000 € à 2 999 999 €	15,6
3 000 000 € et plus	17,8
Budget moyen estimé en €	2 005 615

Budget estimé au m <sup>2</sup>	
Effectif des répondants	45
TOTAL	100
Le budget n'est pas établi	2,2
Moins de 1 000 €	17,8
De 1 000 € à 1 499 €	22,2
De 1 500 € à 2 499 €	31,1
Plus de 2 500 €	22,2
Ne sais pas	4,4
Budget moyen estimé en €	1 892

<sup>3</sup> La plupart de ces données sont issues d'une enquête menée par l'association RELIER, fin 2010 – début 2011, sur les projets d'habitat groupé. Ont été interrogés des associations d'aide au montage de projets ainsi que des groupes d'habitat partagé (environ 80).

<sup>4</sup> Source : INSEE, RGP 2006.

# Études de cas

Les applications du concept d'habitat partagé revêtent des formes très différentes, étant donné qu'elles sont fonction des besoins, envies et moyens de chaque groupe à un moment donné. Les exemples ci-dessous donnent un petit aperçu des possibles.

## Habitat groupé à Paris



<b>Localisation</b>	Tissu urbain, en bordure du canal de l'Ourcq.
<b>Programme</b>	13 appartements en accession à la propriété, des locaux d'activité, des jardins (en rez-de-chaussée et sur toiture), des parkings et des locaux partagés.
<b>Forme urbaine</b>	Un immeuble représentant 1 730 m <sup>2</sup> de SHON.
<b>Montage</b>	La coopérative d'habitants a initié des partenariats avec la SEMAVIP et la ville de Paris (inscription dans l'aménagement global du quartier).
<b>Performance énergétique</b>	Projet écologique, dépassant les objectifs visés dans le plan climat de la ville de Paris.
<b>Préoccupation spécifique</b>	Insertion dans le site, mutualisation des espaces et des équipements.
<b>Coût</b>	3 millions d'euros.

## Eco-hameau à Rezé



<b>Localisation</b>	Dent creuse en tissu urbain.
<b>Programme</b>	12 logements pour moitié en accession à la propriété et pour moitié en locatif social.
<b>Forme urbaine</b>	Pour les lots libres, maisons mitoyennes compactes (70 à 130 m <sup>2</sup> ) ; les locatifs proposés vont du T2 au T4.
<b>Terrain d'assise</b>	Propriété communale de 3 800 m <sup>2</sup> dont 1 900 m <sup>2</sup> restent dans le domaine public, 1 200 m <sup>2</sup> sont vendus à une SARL pour réaliser 6 lots et 700 m <sup>2</sup> sont cédés à un bailleur social.
<b>Montage</b>	Permis de construire déposés séparément mais simultanément par la SARL et le bailleur. Architecte commun pour l'aménagement des deux parcelles afin d'assurer une cohérence globale.
<b>Performance énergétique</b>	Bâtiment Basse Consommation.
<b>Préoccupation spécifique</b>	La SARL (regroupement de particuliers) souhaitait une implantation dans une commune dynamique, bien desservie par les transports en commun ; le bailleur, pour des raisons de coût, désirait disposer d'un terrain déjà viabilisé, en bordure de route.
<b>Coût</b>	de 1 400 € à 1 900 € le m <sup>2</sup> .

### Quartier écologique à l'Isle Arné



<b>Localisation</b>	Cœur d'un village rural.
<b>Programme</b>	Réhabilitation d'une bâtisse du XIX <sup>e</sup> siècle et d'une grange, construction d'un bâtiment accueillant 12 logements locatifs à faible niveau de charges et de 7 maisons individuelles en accession à la propriété (autoconstruction).
<b>Forme urbaine</b>	Un immeuble représentant 1 730 m <sup>2</sup> de SHON.
<b>Terrain d'assise</b>	25 000 m <sup>2</sup> , non viabilisé, composé d'une bâtisse du XIX <sup>e</sup> siècle non entretenue, d'une grange en ruine et d'un pré.
<b>Montage</b>	Lotissement avec des parties communes en copropriété. Les bâtiments réhabilités sont mis en location ; ils accueillent des associations et des formations liées aux techniques d'éco-construction. De nombreux partenariats ont été initiés et ont permis au projet d'aboutir.
<b>Préoccupation spécifique</b>	Pérennisation d'une activité de formation (perspective d'une création de deux postes à temps plein), intégration des nouveaux arrivants.
<b>Coût</b>	Prix de sortie plus élevé que celui annoncé, notamment du fait d'un coût de viabilisation sous-estimé.

### Autopromotion à Schiltigheim



<b>Localisation</b>	Centre urbain, cœur d'îlot.
<b>Programme</b>	2 logements en accession à la propriété, représentant globalement 340 m <sup>2</sup> de SHON.
<b>Forme urbaine</b>	Réhabilitation d'une maison ancienne et ajout d'une maison neuve.
<b>Performance énergétique</b>	Faible consommation énergétique.
<b>Préoccupation spécifique</b>	Maintien des arbres plantés sur le terrain ; orientations et perspectives visuelles pour ménager l'intimité et créer des lieux de partage.
<b>Coût</b>	Inférieur au prix du marché.



# Enjeux de l'habitat partagé

## Ce qu'on peut y gagner

Une enquête récente a été menée sur les 800 coopératives existantes au Québec. Celle-ci montre que les principales motivations des futurs habitants pour intégrer de tels projets sont les suivantes :

1. Accès à un logement abordable : 94%.<sup>5</sup>
2. Stabilité de l'occupation : 87%.
3. Contrôle des conditions de logement : 87%.
4. Implication dans les prises de décision : 85%.
5. Esprit de partage : 80%.

Il s'agit là des éléments mis en avant par les associations de promotion de l'habitat partagé en France.

### Une meilleure satisfaction de la demande

Les logements et l'espace de vie construits dans le cadre d'un projet d'habitat partagé sont définis par ceux qui vont les habiter. **La demande produit l'offre** ; les besoins sont mieux pris en compte.

De plus, la présence d'espaces communs et la recherche d'une optimisation des parties privatives semblent mieux **s'adapter à l'évolution des structures familiales** (exemples : familles monoparentales ou recomposées).

Enfin, les études montrent qu'en moyenne le coût de la location et de l'accession à la propriété y serait **inférieur de 20% au prix du marché**. Le principe de mutualisation des moyens, espaces et services y est pour beaucoup, de même que la gestion et l'entretien collectifs. Dans ce sens, l'habitat partagé est perçu, par certains, comme le seul moyen de produire du logement "durable" en ville.

### Une qualité, des services et de l'espace

Un projet d'habitat partagé a comme principe la **mutualisation**. Celle-ci permet à chacun de disposer de ressources supplémentaires et d'imaginer un projet global qu'il n'aurait pu réaliser s'il ne s'était pas associé aux autres. Cela rend possible la production d'un logement original accompagné de plus d'espace et de services.

Par ailleurs, la mutualisation s'applique aux risques inhérents à la construction neuve et à l'accès à la propriété (allongement de la durée des travaux, aléas de la vie

compromettant le remboursement du prêt, ...). Cette mise en commun limite les risques et, le cas échéant, donne les moyens de les affronter. La solidarité développée entre les membres du groupe permet également au quotidien de mieux faire face à certaines infortunes (maladie, solitude, ...).

### Une promotion de l'intérêt général et du développement personnel

La notion d'habitat partagé valorise l'équilibre entre intérêt général et intérêt particulier. L'implication des futurs habitants dès la conception du projet permet à chacun de faire entendre son point de vue. Le nécessaire consensus favorise l'émergence de ce qui est le mieux pour le groupe. De plus, la forte participation des membres stimule leur créativité et renforce l'estime de soi par la satisfaction de produire soi-même. Autrement dit, cela contribue à leur développement personnel.

En outre, les projets réalisés sous la forme d'habitat partagé s'ancrent davantage dans le territoire local : promotion des circuits-courts, intérêt porté à l'intégration paysagère et à la faible empreinte écologique, ... Il s'agit d'habiter le lieu et pas seulement de se loger.

## Ce à quoi il faut être vigilant

### La dynamique de groupe

L'une des difficultés premières d'une opération d'habitat partagé est de réussir à passer d'un groupe de personnes avec des intérêts particuliers à un groupe de projet. Cela suppose une écoute et un respect réciproques au cours des temps de partage. L'implication de chacun dans la réalisation du projet et, par la suite, la façon dont il s'investit dans les règles communes sont essentielles au bon déroulement de la vie en communauté.

Dans le cas de petites opérations, les conflits sont d'autant plus problématiques que la part des motifs personnels est plus importante.

<sup>5</sup> Part des répondants qui juge ce critère important et très important.

### Les freins inhérents au contexte économique

Une fois le groupe constitué, il s'agit de trouver le site d'implantation de l'opération. Beaucoup de projets sont stoppés à ce stade, à cause de la rareté et du coût du foncier. De plus, les banques sont frileuses à prêter de l'argent à un collectif d'habitants. L'absence de structure juridique dédiée aux projets d'habitat partagé ne joue pas en leur faveur. Leur manque de référence, de lisibilité et de reconnaissance est un frein majeur.

### La temporalité du projet

La réalisation d'un projet d'habitat partagé demande plus de temps qu'une opération classique. On compte en moyenne 4 à 5 ans entre les premières discussions et l'emménagement. Cette durée peut s'allonger dans le cadre de grands projets, eu égard au temps nécessaire à la mise en œuvre de la démocratie directe. Cette caractéristique suppose que les coopérateurs veuillent et puissent attendre le temps nécessaire.<sup>6</sup>

La pérennité du projet est aussi un point délicat. L'absence de statut légal dédié ne permet pas de garantir son esprit coopératif. Une fois la construction achevée, le collectif prend généralement la forme d'une copropriété traditionnelle. De plus, ce contexte juridique fait peser le risque d'un retour sur le marché classique d'un des logements dans le cadre du départ du ménage l'occupant.

### Le respect des valeurs défendues

Deux principes sont notamment mis en avant par les projets d'habitat partagé : la mixité sociale et l'absence de profit. Le respect de ces valeurs interpelle aussi bien au moment de l'élaboration du projet qu'au cours de sa vie.

À l'initiative de l'opération, la constitution d'un groupe qui choisit ses membres rend possible l'entre-soi. Cette "discrimination" peut favoriser le communautarisme, chacun étant rassuré par la présence de voisins qui lui ressemblent. Par ailleurs, un projet d'habitat groupé suppose un fort apport financier au départ. Si la mixité sociale est respectée, l'organisation de la participation financière des membres en fonction de leurs revenus pose question.

Au fil du temps, l'arrivée de nouveaux coopérateurs peut remettre en cause les deux principes énoncés ci-dessus. La mixité sociale dépend de la façon dont sont choisis les nouveaux membres du groupe. Concernant l'aspect financier, la gestion de la valorisation du projet pose la question de ses bénéficiaires, du mode de redistribution des richesses, du prix du bien vendu lors du départ d'un des ménages, ...

# Place et rôle possibles pour la puissance publique

## Faciliter l'émergence de projets

### Un intérêt à agir

L'énoncé des enjeux ci-dessus suggère que les collectivités peuvent avoir un rôle à jouer dans les démarches d'habitat partagé.

S'agissant d'un moyen d'offrir un logement décent, en adéquation avec les aspirations et les ressources des habitants, l'habitat partagé participe à la **réalisation des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH)**. Il représente l'une des possibilités pour loger des personnes modestes. En ce sens, il intéresse les collectivités et les bailleurs sociaux.

En proposant des opérations aux densités et préoccupations environnementales plus élevées que la moyenne, les projets d'habitat partagé sont une **façon de lutter contre l'étalement urbain**. Ces opérations peuvent également **réduire la pression sur les services publics collectifs**, certains étant intégrés aux projets (exemples : garderie, salle de réunion, ...).

Ainsi, l'habitat partagé peut répondre à certaines préoccupations des collectivités.

### Une sensibilisation des concitoyens

L'habitat partagé présente de nombreux avantages qui peuvent pousser les collectivités à soutenir ce type d'initiative. Dans ce cas, l'un des premiers points est de **communiquer** sur l'existence de cette façon de faire du logement, sur ses avantages et ses inconvénients ainsi que sur ses modalités de mise en œuvre. Il pourra ensuite s'agir d'encourager cette démarche par des **mesures incitatives**, pour que ce mode de production aujourd'hui anecdotique soit utilisé plus largement. Afin de faciliter l'émergence de tels projets, des réunions d'information et la mise à disposition d'un lieu dédié à la discussion (constitution du groupe, élaboration du pré-programme, ...) peuvent être des éléments intéressants. L'objectif est de permettre à chacun, quel que soit son niveau de connaissance et de revenus de pouvoir s'engager dans un projet d'habitat partagé.

<sup>6</sup> La société de consommation promeut la disponibilité immédiate ; la conjoncture laisse peu de marges financières aux ménages.

## Accompagner le montage d'opérations

### Par un soutien technique et/ou financier

L'accès au foncier constitue le principal obstacle à la réalisation des projets d'habitat groupé. Si la collectivité juge intéressant de promouvoir ce type d'initiatives, il serait opportun qu'elle agisse sur ce point. C'est la position qu'avait adoptée la commune de Rennes dans les années 1950 en aidant les Castors dans leur recherche de terrain.

Strasbourg s'est lancée dans une démarche similaire sous la forme d'un appel à projets. Dix terrains communaux ont été proposés pour des opérations d'autopromotion durable. Dix-sept groupes ont présenté un projet sur sept de ces sites. Au final, la commune a retenu cinq projets. Les terrains concernés sont réservés aux lauréats pendant un an. Durant ce temps, ils affinent le programme avec les services de la collectivité. Le terrain sera ensuite vendu au prix des domaines, minoré en fonction de l'ambition écologique de l'opération.

Ainsi, la collectivité peut aider les projets d'habitat partagé en apportant le foncier, en le cédant en dessous du prix du marché ou en le portant durant le temps nécessaire à la définition du programme opérationnel. Le soutien peut également prendre la forme d'une aide financière, comme c'est le cas dans le Pays de Brest (auto-construction et auto-réhabilitation accompagnées).

### Pour promouvoir une certaine forme urbaine

L'habitat partagé se veut un mode alternatif de production du logement. Cette façon de faire autrement est souvent couplée avec des bâtiments à l'aspect et aux matériaux novateurs. Lors de l'élaboration du projet, la collectivité pourrait attirer l'attention du collectif d'habitants sur l'intérêt de réaliser une opération différente des lotissements d'habitat pavillonnaires traditionnels. Ainsi, elle aurait la possibilité de promouvoir un certain type de logement. Prodiguier des conseils et encadrer de tels projets lui permettraient également de contrôler la qualité de l'opération, en grande partie réalisée par des non professionnels.

### Veiller à la mixité et à la pérennité du programme

L'implication de la collectivité dans la démarche d'habitat partagé peut permettre de prendre du recul sur le programme et de mettre en avant certains aspects de l'intérêt général. Ainsi, l'intégration du projet et de ses habitants peut être renforcée par des réunions d'information et des échanges avec les personnes résidant à proximité. De plus, la collectivité peut apporter un regard systémique, prenant en compte toutes les composantes de la vie urbaine.

La puissance publique pourrait également avoir pour rôle d'assurer la pérennité de l'opération dans le temps, en tant qu'élément invariable et permanent. Elle dépasse l'instabilité caractéristique des groupes d'habitants (caractères de chacun, aléas de la vie, mutation professionnelle, ...).

Enfin, l'implication de la collectivité permettrait de lutter contre les possibles tentatives d'entre-soi. Celle-ci aurait à cœur de promouvoir la mixité sociale et d'intégrer au projet, lorsque cela est pertinent et envisageable, les bailleurs sociaux. Une telle situation présente nombre d'avantages pour ces derniers : les locataires s'approprient davantage leur logement, entretiennent les parties communes et ont moins tendance à changer d'habitation (turn-over limité).

### Pour aller plus loin :

Guide pratique de l'habitat groupé, Habitat et participation, octobre 2007.

Recherche Alter-prop sur les alternatives de propriété pour l'habitat, 2010-2012 : <http://alter-prop.crevilles-dev.org>

### Sites internet :

- <http://cohabitat.fr>
- <http://cohabitatsolidaire.org>
- <http://ecohabitatgroupe.fr>
- <http://www.habicoop.fr>
- <http://www.toitsdechoix.com>

