



Groupe de "participants" du projet Croix Haute, à Saint-Hippolyte-du-Fort.

HABITAT PARTICIPATIF: Et si on habitait ensemble ?

C'est à la mode, et c'est bien : on construit à plusieurs un petit immeuble ou des maisons collées les unes aux autres, on se fait des copains et ça coûte moins cher. Pourtant, le chemin pour y parvenir n'est pas semé de roses.

DOSSIER RÉALISÉ PAR FRED VINSON

« Plus qu'un simple projet de construction, c'est une aventure sociale et technique très enrichissante. Nous côtoyons régulièrement nos futurs voisins, avant même d'habiter nos logements. La grande satisfaction est de réussir à concilier bien-être et environnement dans tous nos choix. »

Michaël Gerber est l'un des piliers du projet d'habitat participatif qui voit le jour dans le quartier des Grisettes à Montpellier. Il est enchanté par son expérience. "Aventure sociale"... Étonnant langage dans la bouche de personnes qui aspirent à construire leur maison. Mais justement, ce mouvement de l'habitat participatif qui, en France, balbutie (vingt-cinq projets en Languedoc-Roussillon, 20 % et plus des logements neufs dans certaines villes allemandes, 15 % en Norvège) est étonnant. Et les chemins qu'empruntent les personnes qui se lancent réservent parfois quelques surprises. Explications.

• L'habitat participatif, qu'est-ce que c'est ?

L'idée est bien de construire à plusieurs: imaginer un projet, trouver un terrain, trouver un architecte, trouver des financeurs et devenir maître d'ouvrage. Mais c'est aussi de bâtir durable et moins cher, tout en tentant d'enrichir la mixité sociale et intergénérationnelle. Et c'est enfin, une fois le projet abouti, de favoriser l'échange de services, d'activités, notamment au travers de parties collectives (jardin, salle polyvalente, chambres d'amis...). La valeur de l'opération tient autant au patrimoine foncier et immobilier, qu'à l'usage qui en est fait.

• Au départ, une charte

En principe, les personnes qui se lancent dans la construction collective et participative la rédigent au début de leur aventure. Certains visent un "idéal de vie" qu'ils entendent faire respecter. D'autres en établissent une a minima. S'ajoute un contrat qui lie les participants entre eux et détermine le fonctionnement au quotidien. Le projet de construction lui-même passe par le consensus. Mettre par ordre de priorité ce que l'on souhaite ou rejette, instaure chez chacun l'idée qu'il ne peut tout exiger.

• Payer moins cher

Tenter d'être sous les prix qui se pratiquent sur le marché, ce n'est pas « ne rien payer ». La réalisation a besoin d'engagements concrets et, pour fédérer,



Gérard Straumann, de l'association Habitat participatif L.-R. Il est engagé dans le projet Milleportheuis, à Prados-le-Lez.

il faut quelque chose « à montrer ». Une simple esquisse se paie. Le premier investissement, même limité, ne se fait pas en aveugle, mais en évaluant les risques. Au coût du terrain, variable, s'ajoute celui des architectes, études, assurances. Il faut aussi trouver des financements et pour cela il est essentiel de rassurer les banques, qui sont en France très frileuses concernant ce genre de projet: l'idéal, c'est d'avoir le soutien d'une collectivité locale, commune ou département. Tout compris, on arrive de 500€ à 1 000€ le m² plus bas que dans le privé traditionnel. Au final, il s'agit de prendre son logement en main dans une vision non marchande. Rien à voir avec un « placement », même si des plus-values peuvent être réalisées en cas de revente.

« Mais la base de l'habitat participatif repose sur l'affinité, existante ou à créer, entre les futurs voisins », insiste Gérard Straumann, l'un des précurseurs de l'écologie politique à Montpellier, membre de l'association Habitat participatif Languedoc-Roussillon. Affinité: on y revient.



Déroulement théorique d'un projet d'habitat participatif

- 1 L'émergence du projet, la réflexion (6 à 9 mois). Finaliser l'objet social et le préprogramme, le montage juridique, le séquençage temporel.
- 2 Le collectif d'études pré-opérationnelles (6 mois environ) entre dans le détail. Montage financier, pour être en capacité de "faire".
- 3 Maîtrise d'ouvrage/conception (1 an environ). C'est là qu'on réserve le terrain et engage l'architecte, dépose le permis (3 à 4 mois d'instruction). Enfin, une autorisation est délivrée. La période de recours pour les voisins est de 2 mois.
- 4 Maîtrise d'ouvrage/construction (1 an environ). L'assistance de la maîtrise d'ouvrage passe le relais aux pros de la construction.
- 5 Habiter ensemble.

Quatre exemples positifs d'habitat participatif

Deux projets se marient



Michaël Gerber

Dans le quartier des Grisettes, à l'ouest de Montpellier, deux lots sont attribués à deux associations différentes, dans le cadre de l'appel à projets à habitat participatif de la Ville de Montpellier.

Ils sont à présent jumelés sous leur nouveau nom : MasCobado. Tout s'organise selon un ensemble de 23 logements, majoritairement grands, et de locaux communs, répartis en deux beaux bâtiments bioclimatiques, dans une ample mixité sociale et générationnelle. Chacun des participants module les surfaces selon ses finances.

Le prix se situe autour de 3 100 € le m² tout compris. Un chiffre inférieur au marché. Plus, pour certains, une accession aidée à la propriété, aux conditions intéressantes (à moins 20 %).

Le groupe a cherché des aides auprès de l'Ademe (Agence de l'environnement et de la maîtrise d'énergie) et de la Région, ainsi qu'au titre de la démarche BDM (Bâtiment durable méditerranéen). Ces

dispositifs cumulés devraient financer la qualité environnementale. Il a su s'entourer de partenaires : accompagnateur, bailleur social, Ville de Montpellier et Serm, architectes.

Le permis de construire est accordé, le terrain est en cours d'acquisition...

« Nous avons validé les plans de nos logements et travaillons sur les espaces mutualisés. Les travaux débuteraient cet été. Pour aménager à l'automne 2015 », se réjouit Michaël Gerber, l'un des piliers de l'association MasCobado.

“On nous a fait confiance”



Odile Jacquet

« Hérault Aménagement nous a contactés en mai 2011 (à ce jour, Territoire 34), rappelle Odile Jacquet de l'association écohabitons. Notre projet d'habitat participatif l'intéressait. »

Hérault Aménagement est une société d'économie mixte proche du Conseil général : ce dossier est en principe très rassurant, notamment pour les collectivités et les banques. La mairie de Fabrègues crée une ZAC (zone d'aménagement concerté), c'est donc une opération publique pour six pavillons. Le projet participatif va s'insérer dans ce cadre. En septembre, elle impose une esquisse, afin de « recruter » deux familles de Fabrègues. Résultat : nada ! La crise immobilière arrive : deux familles abandonnent le projet. « Au moment de déposer le permis et régler l'architecte (2 000 € à 3 000 € chacun), trois nouveaux couples partent... et deux ne veulent pas payer. Imprudents, nous n'avions pas encore de structure juridique... » Heureusement Territoire 34, qui tient à ce projet, lui >>>

Autoconstruction

En 2011, soutenues aussi par l'association écohabitons, quatre personnes qui se baptisent “Les Hérissons” convainquent la Serm, société d'aménagement proche de l'Agglomération de Montpellier, de s'intéresser à leur projet d'autoconstruction à Prades-le-Lez. Autogérés, sans partenaires, les quatre courageux Hérissons ont juste recours à un architecte.

Un maçon pro (aide du Département) vient régulièrement sur le chantier et des bénévoles, séduits par cette aventure, donnent un coup de main.

Depuis mai 2013, murs de béton banché, dalle et soubassement en briques ont été réalisés. Le chantier continue.





Le projet suivi par l'association éCOhabitons, tout entier tourné vers le jardin.

>> accorde un délai supplémentaire. « Nous avons tout repris, créé une SCIA * et déposé le permis en décembre 2013. Si tout va bien, le chantier démarre en septembre 2014. » Réalisé par l'agence Architecture environnement PM, le projet final comprend huit foyers.

* Société civile immobilière d'attribution : permet la construction d'un ensemble immobilier en vue de sa division par fractions attribuées aux associés.



Coté rue, la continuité de la façade reprend le principe d'une voie urbaine.

“Je ne suis pas un hippie!”

« J'avais vu Et si on vivait tous ensemble?, un film avec Guy Bedos, Pierre Richard et Jane Fonda... Ça a fait tilt! », se rappelle Arnaud Lassire, l'âme de l'association Habitat participatif de Croix-Haute, à Saint-Hippolyte-du-Fort dans le Gard.

« Un projet se montait à Saint-Hippolyte et j'ai intégré les ateliers de Toits de choix, l'aide à la maîtrise d'œuvre. Tout m'a plu : les discussions, le site pressenti (avec un bâtiment à rénover). C'était en mars 2013. En août, on créait notre association. En décembre, on finalisait la charte. » Pour un projet qui concerne vingt-cinq à trente foyers, dont dix-huit sont aujourd'hui stabilisés. Arnaud Lassire continue : « On travaille en commission et nous fonctionnons par consentement. Cela prend du temps. Mais c'est une phase où l'on apprend beaucoup, sur l'opération immobilière et aussi des autres et de ce que l'on peut partager avec eux. »

Maison commune

« Au final, le bâti existant sera une maison commune et nous nous répartirons en plusieurs “îlots” d'un ou deux étages, abritant trois à six foyers. Un bailleur social



pourrait investir sur l'un d'eux. On ne dispose que d'un plan d'ensemble approximatif. Il nous faut fédérer encore, pour acheter le terrain, prendre un architecte et déposer le permis. »

« Chacun a déjà investi 1 000 € (proprio) et 100 € (locataire). Et tous les mois, on verse une petite somme. On estime le prix final du m² à 2 700 €, mais pour un logement bioclimatique (peu énergivore), une maison commune, jardin, point d'eau, potager. »

Et il conclut : « Soyons clairs : non, je ne suis pas un hippie ! Il ne s'agit pas de tout partager, mais on peut tous se retrouver chaque mois pour un repas. »

Nouvelle loi

Le 20 février 2014, l'Assemblée nationale a adopté la loi ALLUR (Accès logement et urbanisme rénové), qui attribue un cadre légal à la construction d'habitat partagé, sous deux statuts :

- Dans la coopérative d'habitation, l'habitant est un sociétaire. Il investit une part et loue ensuite son appartement pour régler le reste. La coopérative rembourse, elle, le prêt bancaire sur les loyers ainsi perçus. Les charges sont réparties. Des personnes morales, tels des bailleurs sociaux, peuvent investir (30 % maxi).
- Les sociétés d'autopromotion (être son propre promoteur) sont des sociétés civiles d'attribution avec des parts sociales liées à un logement. Deux gestions sont possibles : avec des parts de la société et une jouissance du logement ou bien transformer le logement en copropriété. On fonctionne sur le nombre de parts.

Contacts

Si vous souhaitez vous informer ou participer...

- **Habitat participatif LR**, www.habitat-participatif-lr.org
Straumann Gérard, gegestrau@isfr.fr
Le réseau interrégional de l'habitat groupé, www.habitatgroupe.org
Au niveau national : « Coordon'Action », www.habitatparticipatif.net
- **éCOhabitons**, Odile Jacquet, www.ecohabitons.free.fr et www.herissons2010.blogspot.fr
- **Habiter, c'est choisir**, Myriam Malvaut, contact@habiter-cest-choisir.fr et www.habiter-cest-choisir.fr
- **Mauressargues**, projetmauressargues@yahoo.fr et www.ecohabitergardonnenq.blogspot.fr
- **Saint-Hippolyte-du-Fort** (Croix-Haute), info@croixhaute.org et www.croixhaute.org
- **Bessèges**, <http://fr.ekomundi.org/collectif-creatif-du-castellas>
- **Toits de choix** (conduite de projet), 12, rue du Commerce, à Montpellier, 04 99 62 84 20, contact@toitsdechoix.com et www.toitsdechoix.com
- **Architecture Environnement PM**, Laurent Pelus et Régis Méguin, 1 rue Fontaine-du-Pila-Saint-Gély, à Montpellier, 04 67 34 04 27, archi.environnement@gmail.com et www.arch-environnement.fr
- **Sites Internet**
www.cohabitat.fr
www.cohabitatsolidaire.org
www.ecohabitatgroupe.fr/
www.habicoop.fr
www.toitsdechoix.com
www.rahp.org
<http://ecoquartier-strasbourg.net>
www.colibris-lemouvement.org/
<http://alter-prop.crevillesdev.org>
<http://www.cohabitat.ca>

Quelques conseils...

... de l'assistance maîtrise d'ouvrage

Si l'environnement législatif s'améliore, les promoteurs ne vendent pas encore "du participatif" clés en main. De toute façon, ces projets ne seront jamais un "produit". Face à une situation inhabituelle exigeant un engagement fort, mieux vaut s'adresser et déléguer à ceux qui savent.

Le collectif n'est pas une finalité en soi, mais le moyen de produire un résultat original. Il doit se doter d'une mécanique. L'assistant maître d'ouvrage (AMO) prépare les informations et les rend accessibles: « J'aide les gens à être acteurs plutôt que consommateurs de leur logement et faire en sorte qu'un groupe réuni dans un projet social chemine vers la définition d'un projet immobilier et se donne la capacité de le concrétiser », explique Stefan Singer (*Toits de choix*).

« Mon pilotage, c'est éviter les risques, aider à gérer les relations et à prendre les bonnes décisions, faire comprendre les enjeux. De l'ingénierie immobilière et sociale. »

Conditions de réussite

- La capacité au dialogue, à l'apprentissage, à l'évolution: il ne s'agit pas d'un simple achat, mais d'entrer dans un processus de coopération.
- La participation des habitants, pour faire émerger un esprit partagé et la confiance des uns dans les compétences des autres. Et ce, dès la genèse du projet.
- Une bonne communication: pour fédérer participants et partenaires institutionnels et professionnels.
- Un environnement favorable: un terrain adapté (rare!) et le soutien « exigeant » (nécessaire) et souple (car innovant) des collectivités, aménageurs publics et professionnels, pour être associé aux programmes dès leur démarrage.
- Un accompagnement adapté, opérateur ou AMO.

Il faut aussi être vigilant à la temporalité du projet (3 à 5 ans entre les premières discussions et l'emménagement), au respect des valeurs défendues (mixité et



Stefan Singer, assistant maître d'ouvrage.

absence de spéculation), au refus de l'entre-soi (communautarisme), à la pérennité (nouveaux coopérateurs, valorisation). Une mauvaise appréciation de ces risques mène à l'échec.

... des acteurs eux-mêmes

Michaël Gerber

(MasCobado à Montpellier)

- Osez! Laissez libre cours à vos envies...
- Participez avec un engagement sincère: construire ensemble, c'est dialoguer. Choisir, c'est renoncer...
- Entourez-vous de professionnels, pour un véritable confort opérationnel. Le collectif peut se concentrer sur le projet social et les usages du futur cadre de vie.
- C'est innovant (donc méconnu), et le soutien des collectivités est vital.

Odile Jacquet

(Fabrèco à Fabrègues)

- Prenez le temps et passez-en ensemble!
- Écrivez votre charte.
- Une fois le projet de vie établi, passez au dossier technique.

- Contractez un permanent pour l'information et l'animation du groupe.
- Recherchez une aide financière au démarrage (entre 5000€ et 10000€), pour payer AMO et esquisse d'architecte.

Stefan Singer

(Toits de choix)

- Lancez-vous, c'est possible!
- Imaginez l'impossible pour le rendre réaliste.

Arnaud Lassire

(Croix-Haute, à Saint-Hippolyte-du-Fort)

- N'essayez pas d'aller vite. Je parle de la durée de réalisation comme de la disponibilité pour les nombreuses réunions.
- Constituez le groupe: avec un peu de temps, le tri se fait de lui-même.

- Ayez un peu d'argent... ou lancez-vous dans l'autoconstruction.
- Soyez ouverts aux autres: le « participatif » est au cœur du projet.

Paul Fourtune

(Gardonnenque, à Mauressargues, près d'Alès)

- Intégrez dès le départ la dimension bancaire.
- Recherchez le soutien des élus. Précieux relais, ce sont eux qui étudient la demande d'urbanisme.
- Incluez un opérateur du logement social.
- Recherchez des expertises (AMO, juridique ou financier).
- Soyez attentifs à l'écologie humaine du groupe. Respect et écoute sont cruciaux pour durer. Et il faut durer!

Deux exemples négatifs d'habitat participatif

“Trop déçue, j'ai laissé tomber”

Voici le récit de la mésaventure de Diane Jacquet qui voulait monter un projet participatif à Montpellier... mais pas à tout prix.

“J'arrivais du Canada et mes parents étaient déjà engagés dans l'habitat participatif. J'y ai vu l'opportunité de retrouver de la convivialité, dans un vrai projet architectural et surtout... accessible. Nous avons sollicité un lot dans une ZAC (1). L'effet d'échelle fait que c'est moins cher et la présence publique favorise l'entreprise. La Serm (2) fut d'abord surprise et dubitative: elle craignait que le groupe ne soit trop lent et laisse finalement une « dent creuse » au cas où le projet ne se réaliserait pas. Par ailleurs, l'appel d'offres se fait lot par lot: un projet participatif exclut de fait un promoteur... à moins qu'il ne fasse lui-même du participatif!

En septembre 2011, les élus de la Ville, à l'écoute, font adhérer Montpellier au Réseau national des collectivités en matière d'habitat participatif et incitent la Serm à créer deux lots réservés à l'habitat participatif aux Grisettes (2012): un pour Habiter, c'est choisir, l'autre pour écohabitons.

La Ville nous finance une assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO), pour un dossier “carré”, mais le délai pour préparer l'appel d'offres, trois mois, est très court (compter six à neuf mois).

Le groupe explose

La démarche est pionnière, il faut tout inventer! Financements, statut juridique, nous sommes partis de zéro. Nous étions alors six foyers à bosser tous les week-ends. Très vite, un couple s'en va... On ne parvient pas à maintenir le projet et gérer les allées et venues. L'Amo (parisien) peine à animer le groupe.

Au moment où il faut s'impliquer, donner du temps et de l'énergie, je découvre que beaucoup étaient plus intéressés par l'op-

portunité immobilière que le vivre ensemble. Un voulait clôturer son jardin, l'autre ne pas s'ouvrir sur le quartier... Disputes. En septembre, le dossier à peine déposé, le groupe explose. La précipitation nous a empêchés de le constituer en profondeur.

Certains ont rejoint le projet mené par Toits de choix et Habiter, c'est choisir, avec d'autres familles. Moi, trop déçue, j'ai laissé tomber.”

(1) Zone d'aménagement concerté, pilotée par une collectivité.

(2) Société d'économie mixte d'aménagement, proche de l'Agglo de Montpellier.



Diane Jacquet

“Stop ou encore?”

Paul Fourtune a un projet d'habitat participatif à Maussargues, près d'Alès dans le Gard. Il raconte.

“Mes motivations tournaient autour de l'habitat écologique, de la convivialité et la solidarité, du bâtir ensemble... chacun chez soi! Le groupe permet d'accéder à plus de terrain, plus de services, etc. Le compromis de vente du terrain (7000 m²) est signé à l'été 2012 par Bati-coop, une coopérative d'artisans, également maître d'ouvrage. Sa venue a sauvé le projet. Été 2013, elle dépose la demande de permis de construire.

On se débrouille seuls, sans assistance à la maîtrise d'œuvre. Les élus de la commune, du département et du pays apportent une assistance ponctuelle (ils paient l'étude de faisabilité juridique et financière). Le maire voit en nous une opportunité de préserver l'environnement avec des gens qui s'investissent dans le village, plutôt qu'un projet « dortoir » de promoteur traditionnel.

L'objectif est de bâtir bioclimatique. Quatre bâtiments de plain-pied accueillant chacun deux logements de 40m² à 90 m². Un cinquième rassemble des locaux communs sur deux niveaux. Un espace autour de chaque habitation est privé, le reste est collectif. On devrait s'en tirer globalement à moins de 2300 € le mètre carré privatif.

Permis refusé

Février 2014, le permis est refusé pour des questions de voirie et de réseaux. Rien d'insurmontable. Mais nous ne parvenons toujours pas à convaincre les banques... et le terrain n'est pas encore acheté!

Nous allons contacter un assistant à la maîtrise d'œuvre. Mais lors de la prochaine réunion se posera la question cruciale: stop ou encore? ”



Et si le Nid gagnait le concours ?

Le Nid, projet participatif pour 10 foyers, est proposé à la Ville de Montpellier par l'agence Architecture Environnement PM pour changer la face du bas du Corum.

Les folles architecturales et écologiques du XXI^e siècle, lancées en 2012 par l'adjoint à l'urbanisme de Montpellier Michaël Delafosse, s'adressent à des stars de l'architecture. Parmi elles, l'une, située îlot Vernière, est consentie aux archis montpelliérains. « Nous avons fait une proposition d'habitat participatif et avons été sélectionnés avec deux autres candidats », expliquent Laurent Pelus et Régis Méguin, de l'agence Architecture Environnement PM.

Il s'agit d'un immeuble "passif" (consommation énergétique très basse) en bois, doté d'une façade lumineuse et d'un dispositif de jardins suspendus, abritant dix logements avec loggias, un local d'activité et une terrasse-belvédère avec salle polyvalente et potager... en plein centre-ville ! Pour un coût global de 3 400 €/m². La structure bois et la préfabrication d'éléments permettent une réalisation rapide. S'il est retenu, ce sera le premier projet participatif en France à gagner un concours d'architecture.

« Nous avons découvert l'habitat participatif en 2008, lors d'un voyage à Fribourg. L'audace architecturale, le caractère écolo affirmé du quartier Vauban nous ont séduits », insistent les deux architectes. « Ce type de programme, c'est 15 à 20 % d'économies, souvent réinvesties dans la qualité du bâti », explique-t-on à Architecture Environnement. Financièrement et "participativement" intéressant.



De nuit comme de jour, le "Nid" convivial et solidaire, imaginé par les architectes Laurent Pelus et Régis Méguin, de l'agence Architecture Environnement PM.

