

60

millions
de consommateurs

NOUVEAU !

Les 200 sites
et adresses
incontournables



LE GUIDE DU CONSOMMATEUR PARTAGEUR



MANGER, VOYAGER

SE LOGER...

POUR 3 FOIS RIEN

COVOITURAGE • ÉCHANGE DE MAISONS •
TROC DE SERVICES • AIDES AUX SENIORS •
ATELIERS DE RÉPARATION • PANIERS BIO...

5,90 € France métropolitaine - DOM : 6,60 € - and : 5,90 € - may : 8,30 €

www.60millions-mag.com

Construire votre "vivre ensemble"

Se regrouper pour imaginer et construire ses espaces de vie, tel est l'objectif de l'habitat participatif. Une aventure au long cours qui nécessite du temps et beaucoup d'énergie. Le bonheur est à ce prix.

Longtemps ignoré en France par le législateur, l'habitat participatif est désormais reconnu. La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur), votée en mars 2014, donne – enfin ! – un cadre et des outils pour cette aventure de vie. Elle en livre la définition suivante : « *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. » Cette « démarche citoyenne », succinctement évoquée dans ce texte, est toutefois essentielle. Elle va bien au-delà de la conception d'un projet immobilier traditionnel.

LE PRINCIPE

L'habitat participatif (aussi appelé habitat groupé) n'est pas seulement un acte de construction ou de rénovation (généralement d'immeubles) à plusieurs.

L'une des principales motivations est le vivre ensemble. Les participants au projet vont ainsi concevoir leur habitat avec leurs futurs voisins.

Bien plus que des voisins

Habituellement, nous investissons des lieux et découvrons le voisinage *a posteriori*, pour le meilleur, pour le pire... ou parfois dans l'indifférence.

Dans le cadre de l'habitat participatif, au contraire, les voisins ne sont pas des inconnus, avec tous les risques, réels ou supposés, que cela induit. Ce sont des personnes qui, à vos côtés, auront investi du temps et de l'argent pour faire aboutir le projet de toute une vie, ou du moins d'une tranche de celle-ci. Le groupe envisage des rapports de voisinage fondés sur la convivialité, le partage et l'entraide.

La mixité sociale et intergénérationnelle fait souvent partie des valeurs prônées par les promoteurs de ce type d'habitat. Toutefois, il ne s'agit pas de vivre dans une communauté, comme l'imaginaient certains dans

Témoignage



“LES VOISINS DU QUAI, UNE AVENTURE COLLECTIVE”

■ Pour postuler à l'appel à projets de la Ville lancé en 2011, nous avons constitué de manière informelle un groupe d'une dizaine de foyers en 2012, qui est devenu en 2013

l'association Les Voisins du quai, mais pas à l'ouest.

■ Peu d'entre nous se connaissaient avant cela. Quelques-uns faisaient déjà partie de l'association Habitats écologiques partagés (HEP) et cherchaient un terrain. Jusqu'au dépôt du permis de construire, en décembre 2014, nous avons tenu deux réunions plénières par mois, qui duraient tout le week-end, auxquelles s'ajoutaient des réunions de groupes de travail.

■ Le rythme et la durée de l'aventure (5 ans, au lieu des 3 ans initialement envisagés) ont démobilisé 50 % du groupe initial. L'usure est un paramètre important à prendre en compte.

CATHERINE, LILLE (59)



les années 1970. Chaque foyer aspire à vivre de manière indépendante, mais avec des relations de voisinage plus riches.

Un habitat sur mesure

Parce que le groupe est aux manettes, l'habitat participatif permet de concevoir un lieu de vie sur mesure. Dans les programmes immobiliers collectifs classiques, les choix se restreignent presque à la disposition d'une ou deux cloisons et à la couleur du carrelage. Ici, les futurs occupants des lieux décident de tout, même si certains renoncements à des idées de départ sont à envisager, en raison de contraintes budgétaires, par exemple.

Généralement, le groupe opte pour un habitat de qualité, offrant les meilleures performances énergétiques, utilisant des matériaux et des équipements garantissant une bonne qualité de l'air intérieur. L'habitat participatif se matérialise souvent par des réalisations à dimension environnementale. C'est d'ailleurs un immeuble érigé en 2010 à Strasbourg sur ce principe qui a été le premier bâtiment à décrocher le label BBC-Effinergie, certifiant la basse consommation.

Des espaces gérés en commun

L'idée maîtresse du vivre ensemble influence également sur la conception des espaces communs. Nombre de projets comprennent une salle de réception, des locaux de service (buanderie, atelier de brico-

lage...), des jardins ou encore des chambres d'amis à partager. Certains intègrent même un atelier d'artiste, une salle de musique, etc. Quant aux espaces privés, ils peuvent être fidèles à la volonté de chaque foyer.

LES AVANTAGES

Le fait d'être totalement impliqué dans la conception a également un impact sur le budget. Le sur-mesure permet notamment de n'envisager que les mètres carrés nécessaires. Chaque appartement peut être optimisé en fonction du nombre de personnes composant le foyer, de son mode de vie... et des éléments communs prévus. Une buanderie ou une chambre d'amis partagées sont autant de pièces qu'il ne sera pas utile que chacun possède dans son logement. Moins de mètres carrés à construire ou à rénover égale autant d'économies réalisées.

Gérer la construction permet d'éliminer des intermédiaires. Selon Stefan Singer, d'Hab-Fab, entreprise qui assiste des groupes dans leurs démarches d'habitat participatif (*lire page 44*), l'économie qui en découle représenterait de 15 à 20 % du budget

FICHE D'IDENTITÉ

- CONCEPT : habitat participatif.
- SITES INTERNET : Habitatparticipatif.net, Habitatparticipatif-paris.fr, Ecoquartier-strasbourg.net, Habitatgroupe.org, etc.
- TEXTE FONDATEUR : loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur).
- ÉVÉNEMENT : Rencontres nationales de l'habitat participatif.



total. Cette réduction s'entend à qualité de construction égale. Sur le papier, l'habitat participatif a donc tout pour séduire.

LES INCONVÉNIENTS

L'habitat participe s'adresse à des personnes très motivées, car une telle aventure mobilise beaucoup d'énergie et de temps, comme l'explique Catherine Nicolaï (*lire Témoignage page 40*). Elle nécessite également de la méthode et quelques connaissances en matière juridique.

Constituer le groupe initial

La constitution d'un groupe est souvent la première pierre de l'édifice. Des individus et des familles s'unissent autour d'un projet d'habitat participatif.

Différents scénarios sont rencontrés. Certains groupes sont avant tout des réseaux d'amis. D'autres personnes se sont rencontrées par l'intermédiaire d'associations ou de plates-formes en ligne spécialisées. Il faut noter que le groupe initial peut évoluer au fil du temps. Certains partent, d'autres les remplacent.

Un projet d'habitat participatif nécessite au minimum 3 ans, et plus souvent 5 ans. Éco-logis, l'un des tout premiers projets d'habitat participatif à Strasbourg, a débuté en 2001 pour se finaliser en 2010 ! Sur les dix familles engagées au départ, seulement

trois ont emménagé dans l'immeuble. Certes, c'était une époque où il fallait expliquer et réexpliquer aux édiles ce qu'était l'habitat participatif. En général, le groupe se constitue, dans un premier temps, sous la forme d'une association loi de 1901.

Trouver un terrain

Les coutumiers de ces projets ont l'habitude de dire qu'un habitat participatif débute réellement quand le terrain des futurs logements (ou le bâtiment à rénover) est identifié. Parfois, le foncier est trouvé par un noyau de personnes, qui élargissent ensuite leur cercle. En effet, sans idée précise de la taille, de l'orientation, et de la situation de la parcelle au regard du foncier voisin, il est difficile d'envisager la moindre construction.

De nombreuses communes mettent à disposition des terrains au travers d'appels à projets. C'est le cas à Angers, Lille, Montpellier, Paris, Strasbourg, Toulouse... Toutes ces villes appartiennent au Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif (RNCHP), créé en 2010. Le foncier est alors vendu à des groupes constitués ayant pour ambition d'y ériger un habitat participatif. Il faut monter un dossier de candidature répondant aux exigences de la collectivité (ville, groupement de communes, région...) pour obtenir éventuellement la parcelle.

Se faire accompagner

Si la construction d'une maison individuelle n'est pas toujours une sinécure, l'élaboration et la construction d'un habitat collectif sont encore plus difficiles. Si vous n'êtes pas dans le cadre d'un partenariat avec un bailleur social et si vous ne disposez pas d'une expertise dans le collectif, il peut être judicieux de faire appel à une association ou à une entreprise capable de vous accompagner, voire de prendre en charge certaines tâches (établir le cahier des charges, vous aider à opter pour le bon cadre juridique...). Pour certains appels à projets, cet accompagnement est même imposé. Dans tous les cas, il faut être lucide quant aux compétences à mettre en œuvre. L'objectif n'est pas de tout faire seul, mais de bâtir des logements qui répondent à vos aspirations de vie. ■

Repères

LES CASTORS, DES PIONNIERS DE L'HABITAT PARTICIPATIF

- L'habitat participatif ne date pas d'aujourd'hui. L'un des mouvements pionniers dans ce domaine est celui des Castors.
- À la fin de la Seconde Guerre mondiale, des familles se sont regroupées pour construire leurs logements. Dans ces projets immobiliers, les participants ne se contentaient pas de réfléchir à leurs espaces de vie. Ils les construisaient aussi.
- Aujourd'hui, le mouvement des Castors est plutôt orienté vers la construction de maisons individuelles. Le groupement permet de mutualiser les achats et de souscrire des assurances au meilleur prix.





CHOISIR LE BON CADRE JURIDIQUE POUR SON PROJET

Un projet d'habitat participatif nécessite la constitution d'une structure juridique adaptée, pour établir le cahier des charges, monter un dossier de candidature et s'adresser aux différents interlocuteurs, publics ou privés.

Pour acheter le terrain, puis engager les frais de conception et de construction, le groupe doit évoluer dans un cadre juridique clair. La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) met à disposition deux nouvelles formes juridiques adaptées à l'habitat participatif : la coopérative d'habitants et la société d'attribution et d'autopromotion (SAA).

■ LA COOPÉRATIVE D'HABITANTS

Le capital est formé par les apports des coopérateurs, associés de la structure. Un contrat entre la coopérative et chaque associé stipule le droit de jouissance d'un logement. En effet, le coopérateur est comme un locataire du logement, et non un propriétaire. C'est au nom de la coopérative que les emprunts sont réalisés. Chacun paie ensuite une redevance qui couvre ces emprunts et les charges. Lorsqu'un coopérateur part, il récupère une part de ses redevances et son apport, revalorisés en fonction du coût de la vie, pour éviter la spéculation.

■ LA SOCIÉTÉ D'ATTRIBUTION

Dans une société d'attribution et d'autopromotion (SAA), chacun souscrit ses emprunts

individuellement pour couvrir les frais liés au logement qu'il occupera. Les sociétaires possèdent des parts sociales de la SAA. À la livraison, ils peuvent décider soit de les conserver et d'utiliser la société pour gérer l'immeuble, soit de se répartir des tantièmes, comme dans n'importe quelle copropriété.

■ S'ASSOCIER AVEC UN BAILLEUR SOCIAL

Il existe une troisième voie, celle de s'associer avec un bailleur social. Le groupe peut alors se contenter d'agir dans le cadre d'une association, et de mener toutes les réflexions quant à la conception des futurs logements. Moyennant un ou plusieurs logements, selon l'opération envisagée, le bailleur social prend en charge la construction de l'immeuble et les assurances inhérentes (dommages-ouvrage notamment), de coût élevé. Lorsque les bâtiments sont construits, le bailleur vend de manière classique les logements aux membres de l'association.

Cette association avec un bailleur social peut constituer un modèle rassurant si le groupe ne dispose pas de sérieuses compétences en matière de construction.

Un pro pour cimenter la construction participative

Un projet d'habitat participatif est complexe. Même très motivé, un groupe peut pêcher par certaines lacunes. Hab-Fab se propose de l'accompagner.

L'habitat participatif est un rêve pour beaucoup. Mais, du rêve à la réalité, du projet à l'inauguration des bâtiments, les difficultés et les écueils sont nombreux. Et il ne suffit pas d'être un groupe très motivé pour atteindre cet objectif du vivre ensemble dans un habitat qui vous ressemble.

LE PRINCIPE

Lorsque des difficultés entravent la poursuite d'un projet d'habitat participatif, il peut être salvateur de se tourner vers une structure extérieure spécialisée. On parle d'accompagnement. C'est ce que propose Hab-Fab (anciennement Toits de choix). Stefan Singer, dirigeant de cette entreprise, et son équipe ont ainsi épaulé plus d'une dizaine de groupes depuis 2008, à Lille, Montpellier, Angers, Ramonville-Saint-Agne (31), Ajaccio...

Un accompagnement de A à Z

Le prestataire n'a pas vocation à se substituer au groupe. Ce n'est pas lui qui va concevoir les logements et être responsable de tout. Il ne sera jamais maître d'ouvrage. Hab-Fab peut intervenir en vous conseillant ponctuellement, en vous assistant auprès des partenaires extérieurs (mairie, architecte, entreprise du bâtiment...) ou bien en vous aidant à conduire le projet de A à Z. Hab-Fab compare son rôle à celui d'un guide de haute montagne. Il connaît le chemin ainsi que tous les abîmes que recèlent le financement, les réglemen-

tations techniques et administratives... Des contraintes parfois trop lourdes, qui peuvent pousser certains groupes à jeter l'éponge après des années d'efforts.

EN PRATIQUE

Un diagnostic ponctuel (par exemple, l'identification des zones de risques) nécessitant 2 journées de travail coûte environ 1 200 €. Pour des missions complètes d'accompagnement d'une durée de 2 à 3 années, il faut compter un budget d'environ 100 € (TTC) par mètre carré habitable, sur la base de 15 logements. Ce chiffre peut varier de 20 %, à la baisse comme à la hausse, en fonction de la taille du projet. ■

FICHE D'IDENTITÉ

- SITE INTERNET : Hab-fab.com
- DATE DE CRÉATION : 2008 (sous le nom Toits de choix).
- STRUCTURE : société coopérative d'intérêt collectif (SCIC), en cours de création.
- CHIFFRE D'AFFAIRES : 120 000 €.
- OÙ ? : en Languedoc-Roussillon.

