

LOGEMENT

L'habitat participatif sort de sa niche et casse la baraque



STÉPHANE GUÉRARD : « À Villeurbanne (Rhône), la coopérative du Village vertical a donné accès à la copropriété à 14 ménages.

Un habitat solidaire et non spéculatif. Éléonore Henry De Frahan/Argos

S'ériger en collectif d'habitants pour imaginer, construire, puis vivre dans des logements avec espaces privés et partagés n'est plus réservé à quelques élus. Des associations, coopératives HLM et municipalités s'y sont mises, à grande échelle.

Ceux qui pensent que l'habitat participatif, avec ses espaces privés et communs, est une mode réservée à des néo-hippies ou des bobos pionniers de la gentrification des quartiers populaires devraient faire un tour sur le site Web de la Coordin'action. Ils y trouveront une carte de France hérissée de petits panneaux répertoriant tous les programmes à venir ou achevés relevant de cette autre manière d'habiter la ville comme la campagne. À croire que l'Hexagone est devenu une vaste zone de chantier pour ces constructions alternatives.

L'habitat participatif a, certes, connu plusieurs vagues. Celle des « castors », ces mal-logés d'après guerre qui ont uni leurs forces pour bâtir des toits communs. Celle du mouvement de l'habitat autogéré des années 1970. Mais la vague actuelle qui gagne tous nos territoires est bien plus forte, grâce à l'inversion des courants liés à l'adoption de la loi Alur en 2014. C'est elle qui a conféré à ces formes alternatives de logement une définition juridique. Article L. 200-1. : « 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 (...) dans une logique de partage et de solidarité entre habitants. »

« NOMBREUX SONT LES FRANÇAIS QUI NE SOUHAITENT PLUS VIVRE ISOLÉS »

Trois types d'acteurs ont pris la vague. D'une part, les associations de promotion de l'habitat participatif, pour qui cela correspond « à deux aspirations sociales majeures : se réapproprier son quotidien en mettant en pratique le vivre-ensemble. Nombreux sont les Français qui ne souhaitent plus vivre isolés, mais cherchent des relations de voisinage et de convivialité », souligne Vincent Le Rouzic, président de la Coordin'action. Des élus des collectivités locales se sont approprié ces nouveaux outils d'urbanisation. Pour Alain Jund (président du réseau national qui les fédère), ils y trouvent « une forme d'utopie réaliste qui permet de définir ensemble la conception des logements ; de remettre du commun dans l'habitat et l'urbanisme ; qui offre une troisième voie sociale et solidaire entre logements publics et privés ».

456 C'EST LE NOMBRE D'HABITATS PARTICIPATIFS CONSTRUITS (125), EN TRAVAUX (71) OU À L'ÉTUDE (258), EN FRANCE, SELON COORDIN'ACTION.

Les bailleurs sociaux s'y sont mis, singulièrement les coopératives HLM, attirées par « ces projets donnant les moyens à des gens qui en sont privés familles monoparentales, retraités ou travailleurs pauvres d'accéder à la propriété ou de rompre leur isolement en devenant locataires d'habitats partagés », résume Anne Chemier, de l'Union sociale pour l'habitat.

Sur le terrain, ces aspirations ont donné lieu à plusieurs modèles de fonctionnement. Il y a les habitats en autopromotion, groupant des particuliers qui financent eux-mêmes leur programme. Des coopératives d'habitants : la coopérative, propriétaire des logements et du foncier, porte les emprunts que les habitants sociétaires remboursent par des loyers. Enfin, des habitats participatifs en location ou accession sociale à la copropriété, soutenus par des organismes de HLM. Certaines municipalités dopent ces pratiques en les inscrivant dans leur plan local d'urbanisme et d'habitat. Ensuite, c'est à chacun de ces programmes de trouver sa vocation. À Villeurbanne, la coopérative du Village vertical a donné accès à la copropriété à 14 ménages. Strasbourg a fait rimer écoquartier avec espaces partagés. Les campagnes ne sont pas en reste (voir notre reportage). Tout cela ne s'élabore pas sans mal et implique de vrais changements culturels.

Ce que relève Frédérique Kaba, de la Fondation Abbé-Pierre : « Les architectes, les bailleurs, les collectivités veulent toujours disposer d'options très standardisées. Cela ne va pas avec l'habitat participatif, qui demande du temps pour trouver le collectif d'habitants qui définira le projet de vie. Et plus on est pauvre, moins on a accès à la participation. » Vincent Le Rouzic l'admet : « On bouscule beaucoup de choses. Malgré cela, malgré aussi les problèmes d'accès aux financements, l'habitat participatif est en train de changer d'échelle. »

À Ivry, les futurs habitants de la Pétrolette carburent sur leur logement coopératif

MATHILDE RUCHOU

Seize logements en accession sociale à la propriété sont en gestation dans cette ville du Val-de-Marne, avec le soutien actif de la municipalité, du bailleur Coopimmo et d'architectes.

Bordée par la voie ferrée d'un côté et des tours HLM de l'autre, la rue Mirabeau dégage une ambiance particulière, amenée par le mélange des vieux bâtiments de brique rouge et blanc accolés à des lofts récents noirs ou en bois. C'est dans cette longue rue, habitée par des personnes issues de milieux populaires, que la Pétrolette s'installe. D'ici trois ou quatre ans, juste à côté du portail décoré de bandes de peinture rose, un bâtiment coopératif de logements, pensé et conçu par ses sociétaires en accession sociale à la propriété, verra le jour.

Pour l'heure, ces futurs habitants en sont à poser les fondations du projet... sur le papier. Ce soir de juin, Agnès Fellous, retraitée, ouvre son appartement à ses futurs voisins pour échanger sur leur maison commune. Adossée au mur de la cuisine, Émilie Fleury, mère d'un petit Titouan de 3 ans, entame le débat sur la possibilité de construire des terrasses, espaces ouverts ou jardins. Bien vite, une interrogation commune se dégage. «Comment faire les choses autrement et trouver un nouveau modèle de vie, se demande Marie Rodière, accompagnée de sa fille Anaïs, 15 ans. D'ici quelques années, comment allons-nous vivre ? »

L'idée de cet habitat coopératif est en gestation depuis 2013, avec la création de l'association la Pétrolette. Dans le droit fil des mouvements d'éducation populaire, celle-ci promeut une nouvelle idée du logement. À Ivry, elle a trouvé un terrain d'expérimentation, bien aidé en cela par la municipalité. «Le logement relève pour nous de l'idée générale du droit à la ville: ses habitants doivent pouvoir façonner la ville de telle sorte qu'elle réponde à leurs besoins », affirme Romain Marchand, premier adjoint au maire. Coopimmo, coopérative de production HLM spécialisée dans des programmes d'accession sociale, aide au montage et au financement du projet. Actuellement, elle pilote cinq constructions semblables en banlieue parisienne. La coopérative d'architecture Archi-Éthic intervient, elle, pour guider les habitants dans l'imagination de leurs futurs seize logements, dont le propriétaire sera la société coopérative d'habitants.

**«CE SONT LES HABITANTS QUI SONT LES MAÎTRES D'OUVRAGE ET DE PROGRAMMATION. »
THOMAS HUGUEN COFONDATEUR D'ARCHI-ÉTHIC**

Le projet la Pétrolette est entré en phase active à la fin de l'hiver dernier, lorsque de nouvelles personnes se sont ajoutées au groupe initial grâce à l'appel à candidatures lancé par la mairie. «La première réunion publique a eu lieu en mars dernier. Deux cent cinquante personnes y ont assisté. Très peu des participants connaissaient l'habitat participatif. Ce ne sont pas des militants», raconte Thomas Huguen, cofondateur d'Archi-Éthic.

Depuis, il s'agit de définir une vie en commun. Ce qui passe bien sûr par la conception des plans du bâtiment, accompagnée par l'architecte. «Ce sont les habitants qui sont les maîtres d'ouvrage et de programmation. Ils décident des espaces communs, des surfaces, de les ouvrir ou non aux autres personnes du quartier », explique Thomas Huguen.

Mais le dessin des plans n'est que la surface visible de l'iceberg. Il s'agit de remettre la valeur d'usage du logement au coeur des préoccupations, afin que chacun se l'approprie selon ses besoins et ses habitudes. Ce qui chamboule pas mal de représentations. Ainsi, si Agnès se dit «contente de participer à cette expérience, dont l'aspect éthique et pratique me plaisait depuis longtemps», il lui est cependant «difficile de renoncer à l'idée du patrimoine que l'on lègue à ses enfants».

« L'APPORT INITIAL EST QUASI NUL »

Les habitants sociétaires ne légueront effectivement pas leur appartement, mais les parts qu'ils détiennent dans la coopérative propriétaire des murs. À l'inverse, sans cet habitat coopératif, aucun de ses futurs occupants, en grande majorité issus du logement social, n'aurait eu accès à un logement. «L'apport initial est quasi nul, ce qui autorise des jeunes, des retraités ou des précaires à entrer dans une démarche de logement sans être directement propriétaires», explique Thomas Huguen. Agnès en est bien consciente : « Toutes les petites actions qui enrayent la spéculation sont importantes. Notre projet en fait partie. » La municipalité a elle aussi bien compris cet enjeu. Trois autres projets d'habitat participatif sont en gestation dans d'autres quartiers.

Le moulin de Brisé, écolieu participatif en roue libre



IXCHEL DELAPORTE

Dans la campagne picarde, non loin de Château-Thierry, une association s'est emparée d'un moulin. Ils sont des dizaines à s'y affairer en vue de la réhabilitation architecturale des espaces. Le partage du lieu se vit au sens large, entre permaculture et activités culturelles.

Château-Thierry (Aisne), envoyée spéciale.

L'entrée est indiquée par un petit panneau en bois. Dans la campagne picarde, à quelques kilomètres de Château-Thierry (Aisne), l'écolieu du moulin de Brisé, dans le village de Monthiers, se veut un habitat participatif pas comme les autres. Sur un chemin bordé de houblon, de sarrasin, de blé, mais aussi de choux, salades et fenouil, il faut longer le petit cours d'eau, le Clignon, pour atteindre les grands bâtiments datant du XIXe siècle, où s'affairent des dizaines de personnes. Comme dans une ruche, chacun a trouvé sa place.

Les uns préparent le déjeuner, d'autres restaurent un escalier, d'autres encore nettoient une parcelle de terre, où seront plantés des légumes. Lothaire de Galzain travaille à la transformation d'immenses poutres en bois qui serviront à construire un hangar à bois. Il compose, avec son amie, le deuxième foyer de cet habitat participatif. « Ce lieu a été acheté, il y a quatre ans, en société civile immobilière par trois personnes qui louent l'ensemble des parties communes à l'Association du moulin de Brisé. Nous sommes 150 adhérents et chacun a accès aux activités du moulin, du théâtre d'improvisation et de la danse, de l'agroécologie en passant par la menuiserie ou des ateliers sur les couleurs naturelles. »

Au moulin de Brisé, l'objectif est d'atteindre une virtuosité écologique et organique quasi totale, voire une autonomie alimentaire. Toutes les décisions qui concernent les différents espaces se prennent en collégialité. « Cela explique parfois que nous prenions des mois avant de trancher. Mais au moins, nous sommes tous d'accord », sourit Pierre de Galzain, cofondateur du lieu et habitant du moulin.

Ce comédien ne débarque pas dans ce projet. Il vit dans la région depuis trente ans, y a élevé ses quatre enfants. Pour lui, qui s'occupe de pétrir le pain et de le vendre chaque mardi, tout est une histoire de bactéries : « Pour faire lever le levain, il faut que des millions de bactéries entrent en rivalité avec une mie pour pouvoir en couper une tranche d'un millimètre.

La levure, ce sont des variétés. Au moulin de Brisé, il n'y a pas un lieu où on ne puisse laisser se développer chaque projet personnel, comme ces millions de bactéries. » On pourrait aussi prendre l'image de la

permaculture, nichée au fond de la parcelle, en contrefort du cours d'eau. « C'est un système permanent basé sur la diversité des éléments. On peut associer des fruits, des légumes, mais aussi des herbes aromatiques et des fleurs.

M L'HABITAT PARTICIPATIF À LA CAMPAGNE A SON RÉSEAU DE SOUTIEN : RELIER, ASSOCIATION D'ÉDUCATION POPULAIRE EN FAVEUR DE L'INSTALLATION ET DE LA VIE EN MILIEU RURAL.

Tout est interconnecté. Comme nous refusons de dissocier l'art et l'artisanat », poursuit-il.

PLUS QUE L'HABITAT PUR, C'EST DE CRÉATION PARTAGÉE QU'IL S'AGIT ICI

Entre le moulin à eau immense faisant fonctionner une scierie et le four à pain, beaucoup des espaces communs sont en reconstruction à la chaux, à la paille et avec une peinture ocre naturelle. Le dortoir et le restaurant sont les prochains sur la liste. Car, plus que l'habitat pur, projet en développement, c'est de création partagée qu'il s'agit ici.

Un couple, de passage dans la région pour un mariage, commence ici sa première journée. Il est originaire de Savoie. « On avait envie de connaître autrement la région et surtout de rencontrer cette expérience de ferme culturelle », explique la jeune femme.

Comme elle, une soixantaine de wwoofeurs (1) s'enracinent à Monthiers. En plus des deux familles vivant à l'année, ces invités du moulin de Brisé viennent apprendre et échanger des techniques respectueuses de l'environnement en échange du gîte et du couvert. Deux jeunes Guinéens découpent une des poutres en bois pour le hangar. Eux sont des mineurs isolés. « Nous avons toujours accueilli, car c'est ainsi que fonctionne ce lieu. Ils sont avec nous depuis deux mois et demi. Mais, nous accueillons aussi des jeunes de la mission locale qui cherchent des stages pour apprendre la menuiserie. Par la même occasion, ils font du théâtre, du pain, des plantations ou de la rénovation », détaille Pierre de Galzain.

À l'inverse des projets d'habitat participatif, où le point de départ concerne des lieux de vie privés, cet écolieu a démarré son aventure par les espaces communs. Et Lothaire, ingénieur agronome, de se tourner vers l'avenir: « Nous espérons voir de nouvelles familles s'installer avec nous à plus long terme, mais il reste encore un travail de réhabilitation important. Ce n'est pas comme dans la Drôme, où des projets participatifs se développent à très grande vitesse. Ici, le noyau dur de l'association, ce sont des gens du coin, alors que nous sommes peu nombreux dans l'Aisne à mener ce type de projet. »

(1) Wwoofing, de l'anglais World-Wide Opportunities on Organic Farms.

LES ORGANISMES FONCIERS SOLIDAIRES ET LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE À LA RESCousse

Les programmes d'habitat participatif sont souvent soutenus par une municipalité qui met des terrains à disposition et par des bailleurs sociaux qui aident financièrement les futurs habitants dans leur accession sociale à la propriété. Pour éviter ce qui pourrait être considéré comme un captage de cet argent public en cas de plus-value lors de la revente du bien par son propriétaire, deux innovations légales récentes. D'un côté vient d'être créé le bail réel solidaire. Il s'agit d'un bail de longue durée (rechargeable à chaque revente) antispéculation. La plus-value éventuelle est captée par un organisme à but non lucratif, propriétaire du foncier : l'organisme foncier solidaire. À charge pour lui de vérifier le plafond de ressources du nouveau propriétaire en accession sociale et de réinvestir le gain dans un autre programme. De nombreuses villes où les prix des terrains s'envolent s'intéressent à ce dispositif.



Comme dans une ruche, chacun trouve sa place au Moulin. Les uns construisent les espaces communs ou mettent en culture la vaste parcelle, pendant que les autres s'occupent de l'intendance.

Julien Jaulin/Hanslucas

Comme dans une ruche, chacun trouve sa place au Moulin. Les uns construisent les espaces communs ou mettent en culture la vaste parcelle, pendant que les autres s'occupent de l'intendance. Julien Jaulin/Hanslucas



QUELLES AMÉLIORATIONS LÉGISLATIVES OU RÉGLEMENTAIRES POUR DÉVELOPPER LES COOPÉRATIVES D'HABITANTS ?

La troisième voie, entre location et propriété, reste bridée



Thomas Berthet Coprésident d'Habicoop (fédération française des coopératives d'habitants)

Si l'habitat participatif permet d'impliquer les habitants dans la conception et la gestion de leur lieu de vie et de ses espaces partagés, il ne remet souvent pas en cause l'alternative entre propriété et location. Or, la location confère au bailleur des droits qui privent le locataire de certaines libertés, voire favorise la rente, tandis que la propriété permet à un habitant ou à ses héritiers de vendre au plus offrant, sans avoir à consulter les voisins. La coopérative d'habitants offre une solution : on n'y est ni locataire ni propriétaire, au profit d'une simple jouissance, conférée par un contrat coopératif. Les coopérateurs détiennent le capital de la société propriétaire des logements et restent ainsi maîtres des lieux et des prix.

Cette originalité permet en outre une large mixité sociale, pérenne.

Alors tout va bien ? Presque. Ce contrat coopératif a été institué par la loi Alur de Cécile Duflot, en 2014, à laquelle les associations ont largement contribué. Ce contrat unique stipule l'apport de chaque habitant, la somme qu'il aura à payer

13 C'EST LE NOMBRE DE COOPÉRATIVES D'HABITANTS EXISTANTES OU ACTUELLEMENT EN TRAVAUX EN FRANCE.

chaque mois et la répartition entre une fraction loyer et une fraction épargne de cette redevance. Grâce à cette épargne, l'habitant augmente petit à petit le nombre de parts sociales qu'il détient. Mais si un ménage s'en va ? Comment espérer que son successeur aura de quoi apporter autant que cette épargne accumulée patiemment ? Bien improbable, surtout pour un logement souvent social... Social ? Les coopératives d'habitants peuvent en effet obtenir que tout ou partie de leurs logements soient moins chers à produire, grâce à un prêt locatif social (PLS). Mais, comme son nom l'indique, ce prêt est destiné à la seule location. Pas de jouissance possible au titre d'un contrat coopératif. Deux défis principaux : ouvrir le logement social aux coopératives et rembourser les sortants. Il est donc nécessaire que l'État ouvre l'accès à un prêt social pour les coopératives d'habitants.

Ce prêt, à taux limité, permettra, comme le PLS, de produire des logements avec une TVA réduite et une exonération de taxe foncière, voire dans certaines zones de payer le foncier moins cher. Il devra aussi permettre aux ménages sous plafond de ressources de toucher l'aide personnalisée au logement (APL). En attendant, les coopératives d'habitants ne peuvent pas appliquer la loi Alur quand elles ne peuvent se passer du PLS et doivent donc louer les logements à leurs coopérateurs avec un bail classique.

Les apports de chacun et la fraction épargne à payer chaque mois sont régis par d'autres documents, ce qui complique les montages. Quant au remboursement de l'épargne des sortants, il ne sera possible que quand Habicoop la fédération française des coopératives d'habitants aura pu créer, avec l'aide des pouvoirs publics et des banques coopératives, un fonds financier permettant d'avancer la trésorerie nécessaire en attendant que les nouveaux ménages aient épargné à leur tour. Tout ne sera pas réglé pour autant.

Dans la loi Alur, Habicoop a obtenu une petite révolution : les coopérateurs peuvent constituer tout ou partie de leur apport non seulement en argent, mais aussi grâce à leur travail. Dans les coopératives d'habitants uruguayennes, qui viennent de fêter leurs 50 ans, c'est cette possibilité qui a permis à tant de bâtisseurs de sortir de la misère en se constituant un petit patrimoine à travers des parts sociales acquises à la force de leurs bras. Mais, en France, le décret d'application nécessaire à ces apports en industrie, prévus par la loi, se fait encore attendre.

L'État doit apprendre à considérer ce tierssecteur naissant. Nos gouvernants sont habitués à encadrer l'accession et la location, oubliant la coopération.

Soixante-dix ans après la loi de 1947 offrant un statut aux coopératives, il est pourtant nécessaire de penser le logement avec la dernière famille coopérative en date, celle des habitants. Pourquoi les coopératives d'habitants, au moins aussi conformes à l'intérêt général que la propriété privée et la location, ne bénéficieraient-elles pas des mêmes faveurs : accès aux aides de rénovation urbaine ou à l'APL, exonération d'impôt sur la plus-value lors de la revente des parts sociales (qui tient seulement compte de l'inflation) ? L'État peut-il au moins ne plus pénaliser cette solution qu'il gagnerait à encourager ?