

Publié le 14 février 2012

Logement participatif, une révolution pour l'habitat ?

L'habitat participatif représente, en pleine crise du logement, une alternative originale aux formules de promotion classiques. Développé en Allemagne, en Suisse et dans les pays du Nord, le concept refait son apparition en France après plus de 20 ans d'absence. A l'avant-garde, des Epl se lancent dans l'expérience comme à Toulouse (Oppidea), à Mulhouse (Serm 68), et à La Réunion (SIDR).



La formule bouleverse les politiques d'aménagement classiques. L'ambition est de proposer une autre forme de « vivre-ensemble » que celle existant dans les programmes immobiliers standard. Au programme, des valeurs telles que mixité, entraide, lien intergénérationnel, ouverture sur le quartier, insertion, refus de la spéculation et développement durable. L'habitat participatif veut replacer les habitants au cœur des projets immobiliers, en les impliquant tout au long du processus de construction ou de rénovation, pour mieux se caler sur les besoins tout en assurant une maîtrise des coûts. Partie prenante, ils peuvent assurer le financement, réfléchir à l'agencement de leurs futurs logements, au dispositif énergétique ou même à l'organisation générale. Ils définissent des lieux de vie à partager tels que buanderie, salle commune, atelier, cuisine ou encore jardin.

Nombre de collectivités locales s'intéressent aujourd'hui à cette formule encore balbutiante en France, comme à Grenoble, Villeurbanne, Lille, Strasbourg, [Toulouse](#), [Mulhouse](#), en Ile-de-France et à [La Réunion](#). Des Epl jouent ainsi les pionniers, se plaçant à l'avant-garde de ce concept, éloignés d'une logique spéculative.

L'aide d'un cabinet spécialisé

Troisième voie entre l'habitat collectif (privé ou social) et la maison individuelle, l'habitat participatif peut prendre plusieurs formes comme l'autopromotion (promotion immobilière autogérée à plusieurs familles), la coopérative d'habitants (propriété collective de logements conçus et gérés de façon démocratique par ses habitants, dans une logique non spéculative), et l'habitat groupé (projet d'habitat conçu et géré par plusieurs ménages, avec des espaces partagés, parfois en coopération avec un bailleur social).

A la base, la collectivité locale vend à un groupe de riverains le terrain pour y bâtir, sans promoteur, leur habitat groupé qui répond à des enjeux de mixité sociale et de développement durable. Dans la pratique, le conseil d'un cabinet spécialisé s'avère un soutien précieux pour la réussite du projet, comme à Mulhouse (Serm 68) et à Toulouse (Oppidea). En particulier pour la mise en place d'un groupe d'habitants motivés, capables de s'impliquer tout au long du processus de construction.

A Grenoble, quinze collectivités locales¹ ont signé en novembre 2011 une charte pour soutenir l'habitat participatif. Elles s'engagent ainsi « à encourager ce mode de construction de la ville » via, par exemple, des aides juridiques ou financières. L'objectif est aussi d'inscrire ce concept dans la loi pour lui permettre de décoller en France. L'habitat participatif, une révolution en vue dans les politiques d'aménagement du XXI^e siècle ?

¹ Les collectivités locales signataires sont les villes de Grenoble, Rennes, Toulouse, Strasbourg, Lille, Paris, Montreuil, Besançon, Saint-Denis et Bordeaux, les communautés urbaines du Grand Lyon, Grand Toulouse et d'Arras et les régions Rhône-Alpes et Ile-de-France.

Par Marie-Anne RAMAZZINA