

# RETOUR D'EXPÉRIENCES

Cycle de visites et conférences - 2013

*Dans le cadre du partenariat entre  
Les HabLeS et le Syndicat Mixte du Parc naturel régional du Vercors*

**Habitat groupé participatif**





## ÉDITO

L'habitat en milieu rural et périurbain est un thème de travail qui intéresse de nombreux acteurs : collectivités, bailleurs publics ou privés, propriétaires fonciers, habitants ou futurs habitants sont au cœur d'un processus dépendant de nombreux facteurs comme la composition du bassin d'emplois, l'offre de services, le réseau de transport, le marché de l'immobilier, etc.

Les solutions apportées pour construire une offre diversifiée de logements sont le fruit d'un ensemble de décisions prises tant au niveau national qu'à l'échelon communal, au moment de l'élaboration du document d'urbanisme, ou par l'intercommunalité dans le cadre de la mise en œuvre du plan local de l'habitat (PLH) ; mais aussi par les habitants à travers les démarches d'auto-promotion.

À l'écoute de ces initiatives novatrices, le syndicat mixte du Parc du Vercors souhaite apporter un éclairage particulier sur l'habitat participatif qui constitue l'une des nombreuses formes émergentes d'habitats. Ce type de projets connaît aujourd'hui un regain d'intérêt qu'il est intéressant d'illustrer par des exemples. Les habitants, qui portent ces réalisations, nous apportent leur retour d'expériences et nous enseignent que l'acte d'habiter se construit, évolue et ouvre sur des activités et des usages qui lui donnent sens.

**Danièle PIC**  
**Présidente.**



## TÉMOIGNAGES

### Gabriel TATIN - 1er Vice-président du Parc du Vercors en Charge du paysage et de l'urbanisme

.....

*Un habitat participatif, pourquoi, et pour qui ?*

*La rareté du foncier et son coût conduisent irrémédiablement les candidats à l'accession, dans leur parcours résidentiel, à sortir des offres conventionnelles d'accès à la propriété. Le partage d'intérêts, communs à la façon d'habiter, conduit naturellement des groupes de foyers à vouloir concevoir et organiser, de manière participative, leur lieu de vie. L'habitat groupé participatif est en marche.*

*A l'appui d'expériences vécues et suite à leur évaluation, l'implication d'association fédère les initiatives particulières. Cette nouvelle manière d'habiter s'oriente vers un avenir certain et exemplaire. Ces initiatives créent aujourd'hui une dynamique reconnue.*

*Aux élus de nos territoires de se mobiliser pour permettre cet essor, en proposant et orientant des espaces fonciers maîtrisés lors de l'élaboration des documents d'urbanisme de leur commune.*

*Au législateur de parfaire le cadre juridique qui permettra une réelle reconnaissance de cette production de logements. Aux organismes financiers de constater que cette clientèle mérite tout le respect et l'accompagnement à leur démarche.*

*L'habitat groupé participatif n'est pas un concept nouveau, cependant, aujourd'hui, par choix, par envie ou par nécessité, ses adeptes prouvent tout son intérêt.*

*Les divers exemples analysés dans ce document vous permettront de mieux appréhender l'intérêt de l'habitat groupé participatif. Les acteurs de ces expériences ont pris plaisir à nous accueillir lors de chaque visite, et nous devons les remercier.*

*Merci, aussi, aux partenaires impliqués dans ce retour d'expériences qui va permettre d'acter l'intérêt de cette action, et rester un outil d'information à l'attention des futurs élus et délégués de nos territoires, lesquels auront à se prononcer ou à donner un avis sur de futurs projets d'HABITAT GROUPE PARTICIPATIF.*



### Louis-Marie Saglio - administrateur du CA collégial des HabLeS (Habitats isérois libres et solidaires)

.....

*L'association les HabLeS s'est donnée pour but de favoriser l'émergence et la concrétisation de projets d'habitats participatifs en Isère.*

*Habitat groupé, autogéré, coopératif, partagé, participatif...  
Qu'en est-il ?*

*Le terme fédérateur d'habitat participatif désigne toute une série d'initiatives dont l'objectif est la recherche d'alternatives aux cadres de production classiques du logement, en positionnant l'usager au cœur de la réalisation et de la gestion de son lieu de vie.*

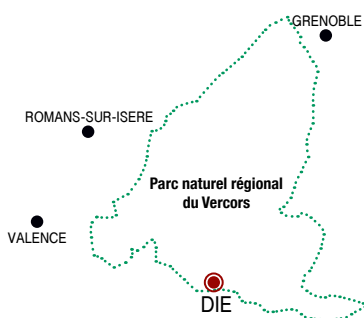
*Dans le livre blanc de l'habitat participatif qu'elles ont co-rédigé, les associations d'habitants signataires, dont les HabLeS, identifient cinq enjeux d'intérêt général auxquels ce mode d'habiter peut apporter des réponses :*

- générer du lien social, de l'entraide et de la mixité,
- apporter une réponse aux difficultés d'accès au logement et d'entretien du patrimoine,
- réguler les prix des marchés immobiliers par des clauses anti-spéculatives ou des montages coopératifs,
- dynamiser des territoires urbains et ruraux en s'appuyant sur les initiatives citoyennes,
- promouvoir un habitat durable qui intègre pleinement la dimension environnementale.

*Depuis sa création il y a cinq ans, les HabLeS invitent, dans un atelier mensuel ouvert à tous, les porteurs de projets, habitants citoyens, et les professionnels désireux de réfléchir à ce mode d'habiter, à venir échanger et à enrichir leur réflexion.*

*L'association souhaite aussi sensibiliser les décideurs territoriaux sur cette thématique et aider les groupes d'habitants en projet à trouver le foncier disponible correspondant à leurs aspirations. C'est ainsi qu'elle a répondu favorablement à la demande du syndicat mixte du Parc du Vercors qui souhaitait apporter un éclairage sur l'habitat participatif. Ce retour d'expériences finalise la première phase de notre collaboration et introduit une deuxième intervention, dont on peut imaginer qu'elle ira plus directement au contact des élus et des techniciens du territoire du Parc.*





# Habiterre en diois



## LE GROUPE L'HUMAIN

### LA NAISSANCE DU PROJET

Le projet est né de deux couples qui se connaissaient, portés par une motivation militante. Petit à petit, le bouche à oreille et le hasard des rencontres ont permis de trouver d'autres personnes intéressées par l'aventure.

**Le hasard des rencontres est un facteur qui a déterminé la construction du groupe d'habitants, en effet, la plupart ne se connaissaient pas au démarrage du projet.**

Le terrain a été acheté alors que le groupe était encore en cours de constitution : cette prise de risque des initiateurs est considérée par eux comme un facteur de réussite du projet.

En effet, cela a permis de lancer la dynamique assez rapidement, de parler et de montrer la réalité du projet ; l'intégration des personnes arrivées par la suite s'est très bien passée.

### LE COLLECTIF

Les intervenants insistent sur la définition du groupe d'habitants comme un collectif et non comme une communauté : la mise en commun se fait dans le respect de la vie privée de chacun.

Le projet et ensuite la vie collective nécessitent des temps d'échanges très réguliers.





Les habitants considèrent que l'apprentissage de la collaboration s'est fait d'autant mieux que le groupe d'habitants n'était pas composé de connaissances de longue date : **“C'est parce que l'on ne se connaissait pas avant que ça marche !”** .

Pour créer un climat de confiance, ils affirment qu'il est essentiel d'accepter la confrontation. Chacun apprend à oser s'affirmer face au groupe ce qui permet à tous de faire évoluer ses préoccupations et sa décision.

### LA CHARTE COOPÉRATIVE

La vie du groupe s'organise autour d'une charte coopérative. Loin de régler les détails, elle vise à fixer le cadre dans lequel le groupe ose la confrontation pour prendre les décisions. **Le consensus reste le mode courant pour valider une décision.**

Le niveau de participation de chacun à la réalisation du projet, puis à sa gestion est à hauteur de “ce qu'il est prêt à donner”. Dans quelques cas d'investissements personnels très importants, une rétribution financière des activités a été mise en oeuvre : au cours de la construction, une personne a géré la globalité du suivi de la maîtrise d'œuvre ; une autre personne est chargée de l'ensemble du suivi comptable de l'activité de la SCI.



### ARCHITECTURE PARTI D'AMÉNAGEMENT

C'est la SCOP d'architectes Tangente (en Savoie) qui a conçu la première tranche (2 bâtiments : 4 logements et la Maison commune). Pour la deuxième tranche (3 bâtiments : 6 logements), le groupe a privilégié une entreprise locale : la SCOP Habiter.

### LA CONCEPTION

L'une des motivations initiales de ce projet est la volonté de ne pas empiéter sur le terrain agricole : le projet a donc été réfléchi dans un optique de compacité.

La démarche de conception menée par les architectes a débuté par la question suivante, posée à tous les habitants : **“De quoi rêvez-vous ?”**

Ensuite, l'écriture du programme des logements a été conduite par un échange constant entre les candidats au logement et les architectes. Ainsi par exemple, le choix du mode constructif s'est porté sur l'ossature bois pour **une meilleure appropriation par les porteurs du projet.**

### LA REALISATION

Les artisans locaux ont été privilégiés dans le recrutement pour le chantier.

L'écoconstruction était une volonté forte dès le départ mais, pour répondre à la capacité économique de chaque foyer, **le groupe a fait le choix de ne pas exiger de label particulier.**



Cette volonté s'est traduite de manière variable selon les unités d'habitation en rapport avec des moyens des membres du groupe.

Globalement, les exigences techniques ont été tenues et permettent de garantir l'efficacité énergétique des bâtiments. L'auto-construction des logements est une donnée du projet.

Elle a été par moment individuelle et par moment mutualisée (pour les espaces communs et également pour certains logements). Des postes de dépense sur des lots ciblés (peinture, faïence, finitions...) ont été sortis des travaux à faire réaliser. Pour leur réalisation, certains habitants ont choisi de les réaliser seuls ou avec l'encadrement des artisans.

## LE PRIX DU METRE CARRÉ

L'évaluation du prix du mètre carré pour ce type de projet n'est pas facile, car différentes variables entrent en jeu :

- les logements ont été réalisés avec une part d'auto-construction plus ou moins importante ;
- le système de chauffage a fait l'objet de choix individualisés (chauffage au bois, chaudière collective bois déchiqueté ou les deux) ;



- les niveaux de prestations des finitions sont également individualisés (avec par exemple, le blindage du réseau électrique pour limiter la diffusion des ondes).

A posteriori, cette forte individualisation des prestations, selon les souhaits des habitants, interroge la cohérence globale du projet : pour la chaudière par exemple, un système centralisé avait été conçu pour l'ensemble des appartements, mais n'est pas totalement rentabilisé car un foyer ne l'utilise pas.

Au final, le coût de construction calculé par les architectes est de 1370 € HT par m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le coût tout compris (achat du terrain, viabilisation, frais notariés, mission de l'architecte, maîtrise d'œuvre, coût des espaces communs) est, selon les mode de calculs et les différents cas, de **1900 à 2400 € TTC par m<sup>2</sup>**.



## ASPECTS JURIDIQUES ET FINANCIERS

### LE MONTAGE

Une Société Civile Immobilière (SCI) est propriétaire de l'ensemble du foncier et du bâti. Chaque membre doit contribuer dans la SCI avec un apport financier correspondant au coût de son logement et de sa part pour le terrain.

Cette structuration est adaptée pour permettre la solidarité financière au sein du groupe.



En effet, chacun peut participer au remboursement de l'emprunt selon ses capacités du moment. Cela permet de s'adapter à l'évolution des situations individuelles.

La répartition des dépenses de charge (chauffage, fluides, divers, ...) entre les foyers se fait selon les lignes de dépense, en fonction soit, de la surface des logements, soit du nombre d'habitants occupant le logement ou même en fonction d'autres critères déterminés par le groupe en fonction des circonstances.

Par exemple : la SCI a négocié avec ERDF la possibilité de n'avoir qu'un seul compteur électrique pour l'ensemble des bâtiments. Les foyers paient selon une clé de répartition interne et non selon leur consommation réelle. La situation est satisfaisante, car même s'ils paient parfois plus que ce qu'ils consomment, le compteur unique leur permet de payer en tout état de cause moins que ce qu'ils payeraient seuls !

### L'EPARGNE SOLIDAIRE

C'est l'une des particularités d'Habiterre : le groupe a fait appel à son réseau de connaissances pour participer au financement de la "Maison commune" (salle et cuisine, ainsi que plusieurs chambres d'amis), dont la vocation est d'accueillir des activités extérieures, de contribuer à faire vivre le territoire... Ce financement prend la forme d'une épargne placée dans la SCI. Au jour de la visite, le groupe avait ainsi réussi à collecter plus de 250 000 €. Début 2014, la collecte a permis d'atteindre 391 000 €. Le recours au financement solidaire demande une expertise : cela a été possible grâce aux compétences de l'une des personnes du groupe, qui avait une expérience dans la banque, ainsi qu'à un partenariat étroit avec la Nef, société financière de finance solidaire.

Afin de pouvoir ouvrir la Maison commune à des usagers extérieurs dans les meilleures conditions, le groupe d'habitants a réalisé un travail approfondi sur :

- la définition des règles d'usages du lieu et le fonctionnement du groupe
- l'équilibre financier du projet

Les usages liés à la Maison commune sont encadrés par la Charte et ne sont pas commerciaux. Il n'est pas question de concurrencer les équipements publics mis à disposition par les collectivités par exemple. La participation financière aux dépenses de charge de la Maison commune est laissée à l'appréciation des usagers bénéficiaires du lieu.

### LE DROIT D'ENTRER / LE DROIT DE SORTIE

*Que se passera-t-il quand quelqu'un souhaitera partir, ou quand le décès d'un des membres amènera un héritier des parts de la SCI à se positionner ?*

- Pour intégrer un nouveau foyer, le principe de cooptation reste le mode privilégié par le groupe pour garantir la pérennité de son bon fonctionnement. L'adhésion et le respect de la Charte par les nouveaux arrivants est incontournable.
- Les membres d'Habiterre ne sont pas propriétaires des murs ou du foncier, ils sont acquéreurs de parts sociales d'une SCI. En situation "normale", un acquéreur coopté par le groupe rachètera les parts du sociétaire sortant.

Cependant, dans l'hypothèse par exemple d'un héritier, qui ne souhaiterait pas intégrer le projet ou ne serait pas coopté par le groupe, le rachat des parts par le groupe apparaît, en dernier recours, comme la solution de sortie.



### L'IMPLANTATION LOCALE LE VOISINAGE

L'un des critères du choix du lieu était que la municipalité ne s'oppose pas au projet : d'autres territoires avaient été pressentis mais les municipalités étaient moins favorables que celle de Die à l'implantation du projet.

Des rencontres avec les voisins, dès le tout début du projet, ont participé à la bonne acceptation du projet dans le quartier ; ce dernier se caractérise par une dominante résidentielle sous forme de maisons individuelles.

Aujourd'hui, les habitants d'Habiterre proposent, par exemple, du pain, cuit dans leur four à pain, que les voisins viennent chercher une fois par semaine.







## Habiterre en bref

**Statut juridique :** Société civile immobilière

**Composition du groupe d'habitants :** 19 adultes, 11 logements, des habitants âgés de quelques mois à 60 ans

**Surfaces :** 1400 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur 5 000 mètres carrés de terrain

Des espaces communs (maison et cuisine commune, buanderie accessible aux personnes à mobilité réduite, espaces extérieurs) et des logements individuels de 15 à 115 m<sup>2</sup> dans 5 maisons.

**Volumes financiers :** dépenses mutualisées : le terrain, la maison commune, la chaufferie, les panneaux solaires, l'eau, les parkings, le potager, le verger. Coût moyen : entre 1900€ et 2400€ TTC par m<sup>2</sup> habitable, du gros oeuvre jusqu'aux peintures, y compris le terrain et tous les autres frais

**Épargne solidaire :** à ce jour 250 000€ ont été collectés. Le groupe espère atteindre le demi million d'ici fin 2013

**Mode constructif :** Béton et ossature bois, isolation naturelle, chauffage au bois déchiqueté, ECS solaire, performance thermique du niveau « basse consommation », revêtements, peintures et enduits sains

[www.habiterre.org](http://www.habiterre.org)



# La Mijote



## LE GROUPE L'HUMAIN

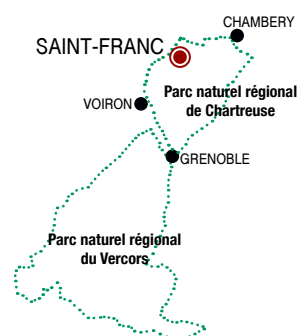
### LA NAISSANCE DU PROJET

Le projet est né d'un groupe d'amis qui s'intéressait depuis plusieurs années aux sujets des écovillages et de l'innovation énergétique. Ils ont fait ensemble de nombreuses visites de sites en France et à l'étranger et ont participé à une formation à la gouvernance (prises de décisions au consensus). L'un d'eux a suivi un Master "développement local et économie sociale et solidaire", se donnant ainsi des outils théoriques qui leur ont permis d'amorcer le projet.

Le groupe d'origine est constitué de 8 personnes, jeunes et sans enfant.

### LA DYNAMIQUE COLLECTIVE

Les décisions à prendre collectivement sont nombreuses et parfois très importantes. Le groupe cherche donc des modes de discussion et de prise de décision qui permettent de faire des choix collectifs dans les meilleures conditions de confiance et d'acceptation par tous.



**Ils utilisent la méthode du consensus, qui nécessite pour prendre une décision que tout le monde l'accepte : cette méthode peut prendre beaucoup de temps.** Elle impose de différer une décision si celle-ci est considérée comme "pas mûre" pour le collectif (par exemple parce que les niveaux d'information sont insuffisants ou lorsque le choix du collectif impose une prise de décision défavorable à un de ses membres).

Cette méthode donne de ce fait une très grande qualité aux décisions qui sont prises, ce qui facilite également leur mise en œuvre opérationnelle.



Le groupe veille également à développer des modes de communication s'inscrivant suivant les principes de la "communication non-violente" (CNV), sur des principes de confiance et de bienveillance, ce qui est plus difficile qu'il n'y paraît car les modes de communication habituellement utilisés dans notre société sont souvent agressifs.

Il est d'autant plus difficile de mettre en œuvre des modes de fonctionnement nouveaux que le groupe est composé de membres qui se connaissent de longue date et ont déjà un fonctionnement commun.

Il n'y a pas, sur le projet, un leader identifié. Même si certaines personnes jouent des rôles moteurs à certains moments, **le leadership évolue avec le temps**. Les rôles sont tournants. C'est aussi la confiance développée au sein du groupe qui permet de déléguer des responsabilités à certains dans les meilleures conditions.



## ARCHITECTURE PARTI D'AMÉNAGEMENT

Une réflexion forte est menée sur l'usage des espaces, et en particulier la distinction entre espaces privés / espaces collectifs, espaces de vie / espaces de travail, espaces bruyants / espaces calmes... :

- Les maisons existantes sont destinées à devenir et rester des espaces privés d'habitat.
- Le hangar agricole devrait à terme abriter : une chèvrerie, des chevaux (en pension ou pour la traction animale), un atelier de menuiserie, un atelier de transformation (fromage, miel...), une boutique...
- L'ancienne chèvrerie, qui jouxte les maisons et se situe à l'entrée du terrain deviendrait l'espace d'accueil et d'activités artistiques.

Les chantiers de transformation des espaces se déroulent de manière progressive et sont envisagés sur plusieurs années :

- 2012 - 2013 : remise en état général et électricité, installation chauffage et eau chaude sanitaire, amélioration thermique
- 2014 : création phytoépuration, installation panneaux photovoltaïques, démarrage des activités,...
- 2014-2015 : transformation de la grange et de l'ex-chèvrerie en habitations
- 2016 - 2022 : rénovation de la bergerie pour transformation en gîte et activités artistiques





## ASPECTS JURIDIQUES ET FINANCIERS

### ACHAT (MONTAGE AVEC TERRE DE LIENS)

La propriété de St Franc a été repérée via la Safer. Le lieu était en vente depuis 3 ans (trop petit pour une exploitation agricole mais trop cher du fait des bâtiments déjà implantés et donc difficile à vendre). L'achat du terrain aurait été possible pour le groupe mais aurait neutralisé toute capacité de développement à court et à moyen terme. **C'est pourquoi la complémentarité avec l'association Terre de Liens a très rapidement été envisagée, d'autant que Terre de Liens avait déjà dans l'idée de racheter ce terrain et recherchait des porteurs de projets intéressés pour s'y installer.**

**En juillet 2012, Terre de Liens a racheté le hangar agricole et 8 hectares de pâtures et de bois (190 000 €).**

Le collectif, constitué en SCI a acheté les bâtiments d'habitation, une bergerie, une grange et 1 hectare de terrain. **Il est locataire de Terre de Liens pour le reste de la propriété.**



Le groupe a mobilisé ses fonds propres, des épargnes volontaires et solidaires de l'entourage de ses membres et aussi d'un prêt bancaire (La Nef) :

- Investissement 380 000 €,
- Emprunt : 100 000 € sur 10 ans (auprès de la Société Financière La Nef).

Ce prêt permet au groupe de disposer de l'autonomie de trésorerie nécessaire pour réaliser les premiers travaux de réhabilitation des bâtiments et développer les activités envisagées.

### LE MONTAGE JURIDIQUE

Le groupe souhaitait réaliser un montage juridique simple. La configuration des espaces du site n'a pas permis d'envisager un achat en copropriété car il n'était pas possible d'identifier des lots privatifs précis.

Le choix d'une coopérative d'habitants n'a pas été retenu car il n'existait encore pas de statut juridique dédié.

Il a donc été décidé de constituer **une SCI (Société Civile Immobilière) pour l'achat du bien. Cette SCI est constituée de l'ensemble des habitants, ainsi que de plusieurs autres personnes n'ayant pas le projet de devenir habitants.**

Les souhaits du groupe :

- que chacun ait le même poids dans les prises de décisions



- que le départ d'un associé ne puisse pas déstabiliser le projet
- limiter les plus-values individuelles en cas de revente

Les apports des membres du groupe étaient très différents (de 5 000 à 180 000 euros) : le groupe a décidé de constituer la SCI sur le principe d'une égalité de part du capital social calée sur la capacité la plus faible. Les apports complémentaires ont été faits sous forme de comptes courants d'associés.

L'engagement financier des membres dans le projet est bloqué pendant 3 ans ; en cas de départ d'un associé, la SCI s'est donné une capacité de délai de 5 ans pour rembourser l'apport du sortant. Une association « Anti-spéculotte » est également sociétaire de la SCI. Elle détient actuellement 3% des parts de capital social, mais le groupe souhaite réfléchir à son rôle et peut-être lui transférer à terme la majorité des parts, ce qui lui permettrait de protéger la société d'une appropriation individuelle.

Une autre association, "La Mijote", est en charge des projets de développement et de la vie sur le lieu.



## L'ÉCONOMIE LES ACTIVITÉS

### LA PLURIACTIVITÉ

**Le collectif s'est donné comme objectif de créer un système d'activités** : certaines sont centrales, d'autres sont périphériques, mais l'ensemble est complémentaire et consolidé. Les activités envisagées relèvent de trois domaines : activités agricoles, activités culturelles,

activités d'accueil (apiculture, élevage caprin, traction animale, fabrication et location de structures événementielles mobiles (type yourtes...), accueil et animation d'activités artistiques, accueil de stages...).

Ces activités ont commencé à se développer progressivement et leurs mises en place se fera sur les 4 à 5 prochaines années. Chaque membre du collectif envisage à terme d'avoir une activité sur le site, avec pour certains la poursuite de leurs activités professionnelles extérieures pour assurer des rentrées d'argent pendant la montée en charge des activités sur place.

## L'ACCOMPAGNEMENT DU PROJET

Le projet bénéficie d'un financement européen via **le dispositif ELI (Entreprise Localement Innovante, dispositif destiné à soutenir des initiatives économiques en milieu rural) proposé par la Région Rhône-Alpes**. Ce dispositif a permis de solliciter un co-financement à hauteur de 50 % sur un montant global d'investissement de 110 000 €.

Dans un deuxième temps ce dispositif pourrait permettre l'obtention d'une subvention pour le suivi du projet et la possibilité de solliciter une formation : le groupe envisage de faire appel à un accompagnateur sur les questions de dynamiques collectives.



## L'IMPLANTATION LOCALE LE VOISINAGE

### OPPORTUNITE FONCIERE

Les critères de recherche d'un lieu étaient au départ : **milieu rural de moyenne montagne, accessibilité d'une gare en vélo, à proximité d'un centre-village, dans un rayon de 1h autour d'une ville comme Grenoble ou Chambéry, espace disponible pour pouvoir y développer des activités.**

Le Trièves a été le premier territoire exploré, malgré l'accueil chaleureux réservé par les habitants, le groupe a préféré se tourner vers un territoire plus vierge d'initiatives.

### LES LIENS AU VOISINAGE

Les liens avec les voisins sont de bonne qualité. Le collectif a organisé un apéro à son arrivée et de très nombreux voisins sont venus, curieux et intéressés par le projet. Des échanges et services ont lieu régulièrement avec les voisins les plus proches. **Par exemple, l'agriculteur voisin utilisait les terres de la propriété pour ses bêtes et ainsi entretenait les terrains.**

Le groupe a développé des liens avec d'autres collectifs implantés sur des territoires proches comme par exemple **le Château Partagé, habitat groupé situé à une dizaine de kilomètres ; l'association "Il était une fois un lac" qui organise un festival annuel dans une commune proche et l'association Les Arts Verts.**





## La mijote en bref

**Statut juridique :** Société civile immobilière

**Composition du groupe d'habitants :** 8 adultes (de 25 à 35 ans) 6 logements.

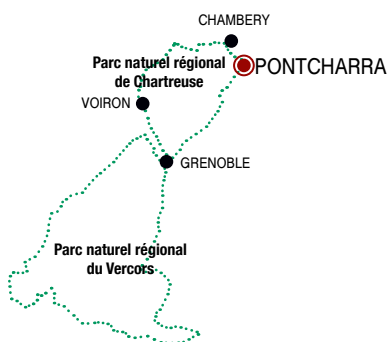
**Surfaces :** 2 maisons + 2 granges à rénover (500m<sup>2</sup> potentiel); hangar agricole (900m<sup>2</sup>); terrains (1ha propriété de la SCI + 8 ha loués à Terre de Liens)

**Volumes financiers :** Investissement initial de 380 000 € pour l'achat des maisons, du terrain et de la forêt par la SCI. Coût de la rénovation estimé à 250 000 €.

**Mode constructif :** auto-réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles et d'habitations, à base de matériaux naturels, avec l'objectif d'améliorer les performances énergétiques. Toilettes sèches et phyto-épuration...



<http://www.terredeliens.org/saint-franc>



# Les granges des toits liés



## LE GROUPE L'HUMAIN

### NAISSANCE DU PROJET

En 2009 quelques amis se réunissent autour du livre "habitat groupé" de C. Grange, ed. Terre vivante, avec inscrit : "l'aventure vous tente ?". Ils créent l'association Les Toits Liés, rédigent un document qui présente leurs envies communes et démarchent les communes du Grésivaudan, afin de trouver un terrain.

Au bout de quelques mois, une opportunité de terrain privé se présente à Pontcharra, mais tout le groupe ne suit pas car certaines personnes souhaitent s'implanter plus en aval (autour de Crolles) : le groupe devient ainsi Les Granges des Toits Liés, tandis que d'autres personnes continuent à faire vivre l'association et à chercher un autre terrain sous le nom Les Toits Liés Chartreuse.

En octobre 2010, seules 3 familles relèvent le défi de signer un compromis d'achat pour le terrain destiné à accueillir 8 à terme. Le propriétaire, intéressé par le projet, donne au groupe un délai et des conditions favorables, qui leur laissent le temps de réunir les familles manquantes.

Le groupe s'est structuré en SCIA (Société Civile Immobilière d'Attribution) finalisée avant le dépôt de permis de construire. Le chantier a démarré en avril 2012, la livraison des appartements est prévue pour la fin de l'été 2013.

### LE SENS DU PROJET

Pour les habitants, l'habitat groupé répond au vœu de vivre ensemble, dans une démarche associant écologie, simplicité volontaire, convivialité et solidarité, dans le respect de l'espace de vie de chacun, tout en mutualisant





des lieux, du matériel, des compétences, des services. Il s'agit d'une démarche collective et "particip'active", qui se nourrit des apports de chacun et chacune. Au sein du groupe chacun est libre de ses opinions et de les formuler, sous réserve qu'il ne veuille pas les imposer aux autres. Le groupe a la volonté de rechercher un consensus pour toute prise de décision.

### LA MIXITÉ SOCIALE ET INTERGÉNÉRATIONNELLE

Depuis l'origine du projet, l'objectif du groupe a été de diversifier les profils des habitants (jeunes, anciens, personnes seules ou en couple). Pour cela, les logements ont été conçus selon des typologies variées (du T2 au T5).

Les T2 sont positionnés au RDC, de même que la buanderie et la salle commune, ce qui a permis de privilégier l'intégration de seniors dans 4 appartements sur 8, afin de préserver un équilibre dans la mixité.



Le groupe souhaitait monter un partenariat avec un bailleur social mais la complexité du montage des bailleurs les a fait renoncer. En revanche, 3 investisseurs privés solidaires ont rejoint le projet pour financer la construction des deux T2 et d'un T3. Ces personnes sont intéressées par le projet et certaines envisagent de venir s'y installer à terme.

En attendant, l'objectif est de permettre à des personnes, qui n'ont pas la capacité d'accéder à la propriété de pouvoir rejoindre le groupe ; le principe de location à loyers modérés est inscrit dans la charte du groupe.

Une partie des futurs locataires ont été identifiés dès la phase de construction. Ils restent relativement peu investis à cette phase, qui concerne davantage les propriétaires, cependant, ils participent à certaines réunions



### ARCHITECTURE PARTI D'AMÉNAGEMENT

#### IMPACT MINIMISÉ SUR L'ENVIRONNEMENT

Les performances attendues sont meilleures qu'un bâtiment basse consommation. Il est chauffé par apport solaire passif et d'un complément par poêle à bois ; l'eau est chauffée par les calories récupérées par une ventilation motorisée centralisée thermodynamique. La terre crue est utilisée comme enduit de finition.

Le groupe s'impose de minimiser le nombre d'équipements et ceux d'une technologie non suffisamment éprouvée. Il mutualise les équipements et les espaces. Il a décidé d'occuper l'espace de manière rationnelle. Les deux granges existantes seront réhabilitées plutôt que démolies et reconstruites. Deux chambres indépendantes sont équipées plutôt qu'une chambre d'amis dans chaque logement. Il évite le morcellement en densifiant l'habitat (2 bâtiments plutôt que 8 maisons)





## LA RELATION AVEC LA MAÎTRISE D'ŒUVRE

Fanny G. est membre du groupe, mais également architecte, salariée du cabinet Vincent Bleyenheuft (VB) qui a été missionné pour la maîtrise d'œuvre du projet.

En phase d'étude, elle a joué un important rôle d'articulation entre le groupe et l'architecte. En revanche, en phase chantier, elle s'est retrouvée en difficulté, mobilisée par les membres du groupe pour toutes les questions que chacun se posait en voyant avancer le chantier. Un mode de fonctionnement structuré a donc été posé : un autre membre du groupe réunit toutes les questions et les transmet ponctuellement à l'architecte.

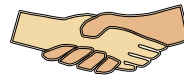
Selon Vincent Bleyenheuft, la difficulté en phase chantier vient du fait que la temporalité du chantier est très différente et peu adaptée à celle du groupe (ce qui n'est pas le cas en phase étude, où l'architecte peut s'adapter au rythme du groupe). De manière générale, ce projet est pour lui à la fois très intéressant (défi à relever, relation de qualité avec la maîtrise d'ouvrage) mais très peu rémunérateur par rapport au temps passé.

La maîtrise d'ouvrage n'étant pas professionnelle, cela crée une difficulté et V.B. tire de cette expérience l'enseignement qu'un tel projet ne doit pas être mené sans un accompagnement professionnel de la maîtrise d'ouvrage.



## ASPECTS JURIDIQUES ET FINANCIERS

Le groupe a fait le choix d'un montage en Société Civile Immobilière d'Attribution (SCIA). Une SCIA est en général constituée pour sécuriser le projet pendant la période de construction avec la vocation d'être dissoute après la livraison de l'ouvrage et l'attribution des logements ; le projet bascule alors dans une copropriété. Cependant, afin de garder une dimension collective, le groupe envisage de maintenir cette société active au-delà de l'installation des habitants, même si les propriétaires bénéficiant du PTZ devront sortir de la SCIA ; cette disposition ayant été exigée par la banque.



## L'IMPLANTATION LOCALE LE VOISINAGE

### FAVORISER LES DÉPLACEMENTS DOUX

Le choix d'implantation sur une commune dotée de nombreux services (gare, école, collège, lycée, commerces, centre social, médiathèque, cinéma, salle de spectacles, piscine...) permettra au groupe de diminuer l'usage de la voiture.



Les participants au projet utilisent majoritairement le vélo et les transports en commun dans leurs déplacements au quotidien.

### INTÉGRER, S'INTÉGRER, FAVORISER LES ACTEURS LOCAUX

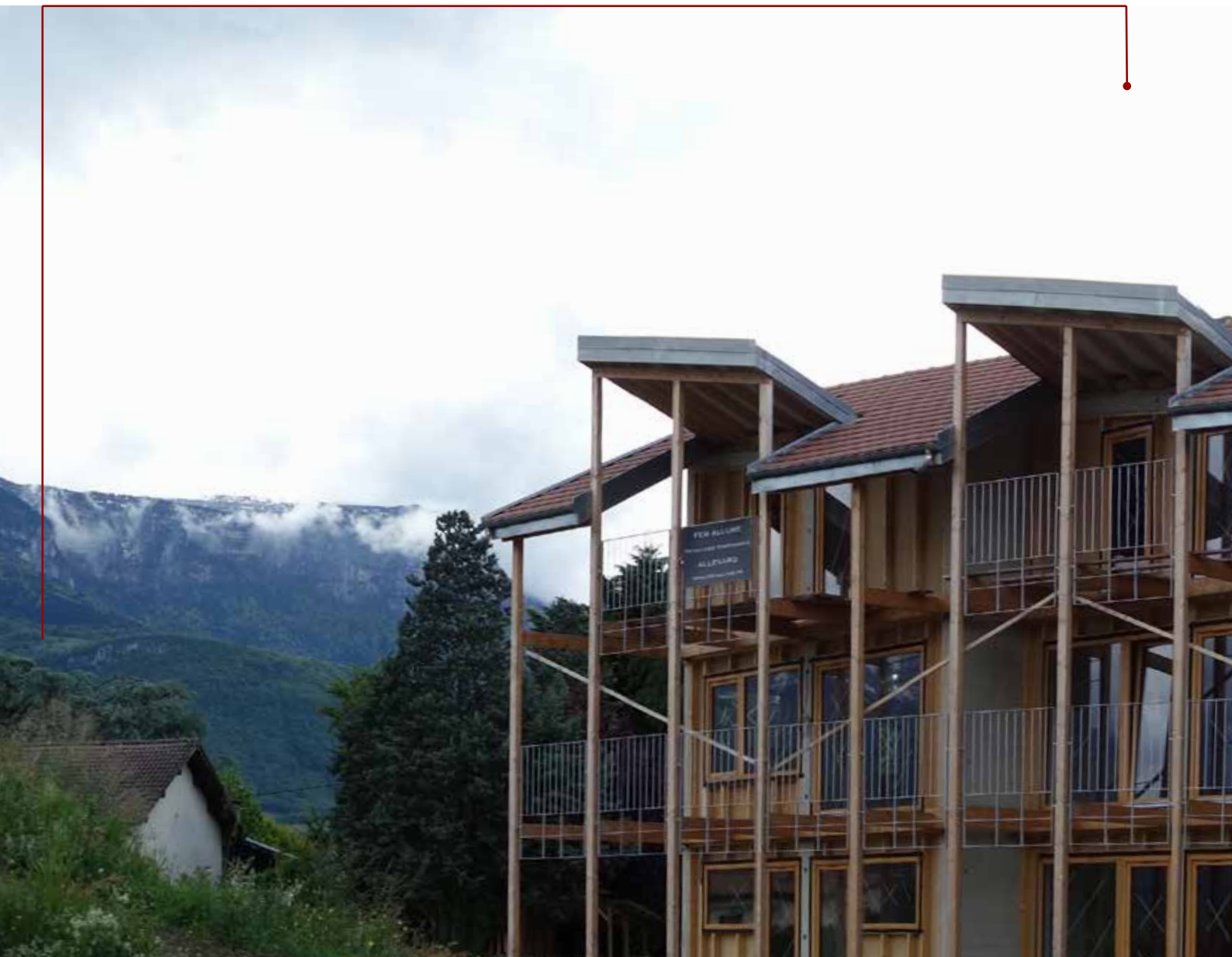
Le groupe a des échanges réguliers avec les élus locaux.

Le cabinet d'architectes est implanté à Pontcharra, les artisans et fournisseurs de matériaux ont également été choisis à proximité.

Dès l'achat du terrain, le projet a été présenté aux voisins. La forme, la taille et l'emplacement des bâtiments à construire ont été étudiés pour minimiser les ombres portées sur les maisons existantes.

L'idée du projet "Les Granges" a ainsi séduit la commune qui l'a perçu comme un élément fédérateur pour le quartier : un quartier pavillonnaire, tout proche du centre-ville. Le projet a permis de densifier un terrain, qui en constructions individuelles, n'aurait pu accueillir que 3 maisons.

La commune a pris en compte le caractère expérimental et innovant du projet architectural lors de l'analyse du dossier de permis de construire.



## Les Granges en Bref

**Statut juridique :** SCI (Société Civile Immobilière d'Attribution)

**Composition du groupe d'habitants :** 22 habitants (4 familles avec enfants de 0 à 11 ans, quatre personnes seules retraitées entre 65 et 85 ans), 8 logements. **Surfaces :** environ 700m<sup>2</sup> de surface de plancher sur 2400 mètres carrés de terrain.

**Des espaces mutualisés :** une cave, une buanderie, un étendage et une terrasse en commun ; 1 atelier de bricolage réparations.

**2 bâtiments (granges) à réhabiliter** (une fois le bâtiment d'habitation livré) pour y faire : une salle commune d'activités / repas et réunions et deux chambres d'amis, atelier et rangements.

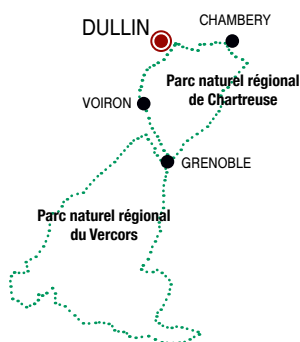
**1 jardin partagé**

**Volumes financiers :** Coût moyen des appartements : 2 600 € TTC/m<sup>2</sup> habitable, du gros œuvre jusqu'aux peintures, y compris le terrain et tous les autres frais. Coût de la rénovation des granges en sus.

**Mode constructif :** matériaux naturels et construction mixte : parois en ossature bois avec isolation en laine et fibres de bois intégrée ; murs en béton armé isolés par l'extérieur (laine et fibres de bois) ; bardage bois en façade ; charpente traditionnelle en bois, tuiles et zinc

**Autres :** 1 véhicule mis en commun





## LE GROUPE L'HUMAIN

### NAISSANCE DU PROJET

Le projet d'habitat groupé au Château Partagé s'est formalisé en 2009.

En 2007, 3 foyers ont entamé une réflexion commune, imaginant un projet intergénérationnel, intégrant une activité de maraîchage.

En octobre 2008, l'arrivée d'un couple d'une cinquantaine d'années a contribué à accélérer la dynamique de concrétisation du projet.

En 2009, le groupe visite une propriété privée (ayant appartenu à l'UDAPEI (Union Départementale des Associations de Parents et Amis de Personnes Handicapées Mentales) jusqu'en 2003, puis à un particulier et se décide très rapidement de l'acheter. 2 nouveaux foyers s'engagent alors et l'achat se finalise à 6 foyers.

# Le château partagé

**La vente se fait via la SAFER (avec environ 7 à 8% de frais) pour 610 000 euros TTC.** Les membres du groupe n'avaient pas tous la même capacité financière ; l'un des couples, qui disposait de fonds importants, a apporté 250 000 euros pour « boucler » le budget.

### GESTION DU COLLECTIF ET "TURN-OVER"

Aucune réflexion commune n'avait été engagée au préalable avant l'achat de la bâtisse afin de poser les bases du projet (comment vivre-ensemble ?, rédaction d'un règlement intérieur...).





Initialement, le groupe se réunissait souvent, mais les réunions étaient peu formalisées et portaient essentiellement sur les aspects pratiques du projet qui étaient considérés comme urgents (travaux d'amélioration du bâtiment, entretien des terrains...). L'aspect relationnel était peu pris en compte.

5 mois après l'installation, un couple quitte le projet : ils ont réalisé qu'ils supportaient mal la vie à la campagne, les exigences du lieu en terme d'investissement personnel (travaux de rénovation, entretien des terrains, ...) étant difficiles à concilier avec leurs activités professionnelles à plein temps.

Le groupe a eu du mal à remplacer ce couple, car aucune procédure d'intégration n'avait été réfléchiée au préalable. De ce fait, le couple, qui a finalement été retenu, ne s'est pas adapté au fonctionnement collectif et est reparti au bout d'un an, dans une situation de conflit avec le groupe lié à la valeur de l'appartement et notamment sur la valeur des travaux réalisés entre-temps dans celui-ci.



Avec les activités professionnelles en plus sur le lieu, le groupe a alors fait le constat d'un fort manque de structuration du fonctionnement collectif au niveau de la circulation de la parole en particulier et a fait appel à l'automne 2012 à une médiatrice. La rencontre, qui en a résulté, a été vécue par le groupe comme l'explosion d'un volcan, de nombreux non-dits ayant été mis en lumière à cette occasion.

Le lendemain de cette réunion, le membre du groupe en charge de l'accueil au gîte, et qui était depuis quelques mois dans un questionnement fort sur l'évolution de son activité, a décidé de quitter le projet. Cette décision a également entraîné le départ d'un couple qui a manifesté sa déception de voir le groupe incapable de retenir l'un de ses membres fondateurs.



Suite à ces deux décisions douloureuses pour tous, le groupe a donc souhaité se faire accompagner sur la durée par la médiatrice, afin de mettre au jour les tensions et non-dits qui avaient commencé à être identifiés, et également de structurer un mode de fonctionnement collectif qui permette d'éviter à l'avenir de telles difficultés. Cette organisation s'est construite sur la base des outils de la sociocratie (méthode de prise de décision et de gouvernance qui privilégie la co-responsabilisation des acteurs) : partage des tâches en pôles ("à l'intérieur", "à l'extérieur", communication, gestion de la SCI, alimentation, célébration, gestion des activités professionnelles) ; convocation des réunions sur proposition écrite exclusivement, recherche de consentement ; attribution de rôles répartis à chaque début de réunion (surveillance du temps de parole, animateur, pousse-décisions)

Au cours de ce processus, le groupe a accueilli un nouveau couple, qui s'intéressait au projet depuis longtemps, qui s'est très bien intégré à ce nouveau mode de fonctionnement et a apporté une énergie positive au collectif.

Afin de mieux formaliser son fonctionnement, le groupe a également entrepris de rédiger sa Charte collective, ainsi que le règlement intérieur du lieu. Un document d'accueil est par ailleurs élaboré pour présenter précisément le projet, avec en particulier des indications sur l'engagement en temps « dédié au collectif » qui est attendu des habitants du lieu.



## ARCHITECTURE PARTI D'AMÉNAGEMENT

A l'achat, la bâtisse comptait **3 appartements** ainsi que de nombreuses chambres de colonie de vacances. Les habitants ont converti une partie des chambres pour réaliser **4 nouveaux appartements ainsi, le bâtiment abrite désormais 7 appartements privés** :

- le rez-de-chaussée comprend les espaces communs (bureau, salle de réunion-salon, buanderie, chaufferie, cuisine).
- le 1er étage comporte 2 appartements, 1 chambre d'amis, une bibliothèque, un local épicerie



- le 2ème étage : 2 appartements, 2 chambres d'amis, 5 chambres d'hôtes
- le 3ème étage : 2 appartements

## TRAVAUX

Le bâtiment était peu voire pas isolé, les frais de chauffage et d'eau chaude représentent le plus gros poste de dépenses annuelles (6 000 euros par an). A noter que dès l'achat, la bâtisse était déjà équipée d'une chaudière neuve (bois déchiqueté, silo de 50 m<sup>3</sup> de stockage). L'isolation constitue donc l'un des principaux enjeux de la rénovation. Le groupe a déjà investi 1 500 euros pour effectuer l'isolation de la bâtisse avec de la ouate de cellulose et ainsi réduire les charges de chauffage.

Le propriétaire précédent avait enduit les murs de terre. Certaines pièces avaient des "soucis de respiration". L'un des chantiers de rénovation a donc été de

"décroûter" les murs. Le 1er hiver, une fuite dans le toit oblige une réparation de 12 000 €, pris en charge par la SAFER. Cependant, la réfection globale de la toiture est nécessaire et prévue d'ici 2015. Coût prévisionnel de 140 000 € (avec la possibilité d'obtenir des aides de l'ANAH ou du Conseil Général de Savoie au titre de l'efficacité énergétique.)

Globalement, les dépenses prévues à 10 ans pour la rénovation et l'adaptation du bâtiment, sont estimées à 300 000 € (toiture, rénovation de la buanderie, aménager une chambre de plein pied répondant aux normes d'accessibilité des personnes à mobilité réduite, créer



un autre appartement, aménager des bureaux, restaurer les chambres d'hôtes). Le groupe cherche à réduire fortement les charges d'investissement de rénovation en assurant une grande part des travaux en auto construction



## ASPECTS JURIDIQUES ET FINANCIERS

Le groupe est structuré en **Société Civile Immobilière**, constituée uniquement des habitants du Château Partagé, selon la volonté du groupe. Les apports personnels se situaient entre 80 000 et 140 000 €.

Ensuite, l'objectif était de réaligner les apports de chacun, ce qui s'est fait sur les années suivantes. Toutes les familles paient **170 à 220 €/mois** de charges (incluant des charges allant des semis de pommes de terre, au matériel informatique commun, etc.).

La SCI a un droit de regard sur les travaux entrepris dans les appartements : le montant des travaux que chacun peut effectuer dans son appartement est plafonné sur un montant défini collectivement.

Le financement du projet s'effectue de deux manières :

- **l'apport par l'activité économique**
- **le système d'épargne solidaire**

À l'avenir, de gros frais sont en perspective (rénovation du toit par exemple) et le groupe se questionne sur la possibilité de mobiliser de nouveaux apports, via les activités associatives, par exemple.

Actuellement, tous les habitants travaillent à mi-temps afin de s'investir dans les activités communes liées au projet d'habitat groupé.



## L'ÉCONOMIE LES ACTIVITÉS

Le groupe a sollicité un dossier "ELI" (entreprises localement innovantes - Dossier géré par le Région Rhône-Alpes, sur la base de fonds européens), qui permet de solliciter un co-financement à 50% sur des investissements liés au développement d'activités économiques en milieu rural, pour une durée de 3 ans : le projet présenté par le groupe réunit une activité de sorties nature animées par un accompagnateur de moyenne montagne (membre du groupe), avec l'accueil en chambre d'hôte et la restauration assurée par le maraîcher.

### Activité de maraîchage

Le groupe souhaitait dès le départ se lancer dans une activité de maraîchage et a trouvé très tôt un maraîcher intéressé par le projet. Lors de son installation au Château, le groupe a pris l'initiative de chercher des terres. Des négociations auprès de la mairie ont été engagées. Le maire était déjà sensibilisé à la notion d'habitat groupé et a souhaité accompagner le groupe dans sa recherche. La mairie possédait une parcelle de 2 ha derrière la bâtisse et l'a proposée en location.

Le maraîcher travaille en traction animale, avec deux juments achetées au démarrage de son activité.

### Chambres d'hôtes

L'activité de chambres d'hôtes est un projet issu des opportunités offertes par le bâtiment conjuguées avec la forte motivation de l'un des membres du groupe : **5 chambres, pouvant accueillir jusqu'à 15 personnes ont donc été proposées pendant 2 ans.**

Cependant, cette activité a posé des questions qui ont déstabilisé le groupe. En premier lieu, cela posait un problème de conflits d'usage des espaces communs (en particulier, la cuisine collective), qui constituent le cœur même du lieu. Ensuite s'est posé le problème du statut et de la rémunération du gestionnaire : celui-ci souhaitait être salarié par l'association qui gère les chambres d'hôtes. Suite à ce différend, l'activité de chambre d'hôte a été provisoirement arrêtée et le groupe est en réflexion sur la manière de la reconfigurer.

### Accompagnateur, sorties nature

L'un des membres du groupe développe une activité d'accompagnement de sorties montagne et nature qui étaient, en particulier, développées indépendamment mais qui peut également être proposé aux clients du gîte.

### Activités culturelles

Une association "Le Château Partagé" a été créée dès le démarrage du projet pour gérer, entre autres, des activités culturelles : elle anime diverses rencontres ouvertes au public (projection de films, séances de théâtre, concerts...), qui permettent de rencontrer la population locale.

Ses activités ont lieu dans une salle de 70m<sup>2</sup> située dans une extension du bâtiment et répondant aux normes ERP (Établissement Recevant du Public). Cette salle est également louée ponctuellement à des groupes pour des séminaires.



### Epicierie associative

Une épicerie associative « la Mandrine » a fonctionné pendant 3 ans. L'objectif de départ était de s'approvisionner en produits bio ou locaux. Cette association a également permis de faire connaître le lieu aux habitants du territoire.

Elle était ouverte une fois par semaine et vendait essentiellement des produits secs achetés en gros et ponctuellement des produits frais de producteurs locaux et des légumes du maraîcher habitant le lieu.

Elle regroupait 60 adhérents : chacun versait à l'arrivée 50 euros de cotisation, destiné à alimenter le fond de roulement. Son chiffre d'affaire était de 12 000 € annuels.

Cette épicerie a arrêté son activité au château partagé car elle s'est professionnalisée et a ouvert dans un village voisin sous une forme coopérative (SCIC).



### Boulangerie

L'un des habitants prépare le démarrage d'une activité autonome de boulangerie : il a construit un four à pain et envisage de vendre sa production sur place et dans la nouvelle épicerie coopérative ainsi que dans d'autres lieux du territoire (magasin de producteurs, coopérative laitière).



### L'IMPLANTATION LOCALE LE VOISINAGE

La Mairie, par l'intermédiaire du maire, s'est montrée dès le départ très favorable au projet. Le maire, déjà sensibilisé à ce type de projets a largement contribué à donner une bonne image du groupe sur le territoire : il a effectué un travail de fond pour relayer l'information auprès de la population locale. **La Mairie loue une parcelle de 2 hectares au maraîcher membre du groupe.**

**Diverses activités associatives (voir ci-dessus) ont favorisé la rencontre du groupe avec la population et avec de nombreux acteurs du territoire.** Un article est paru dans la presse locale 6 mois après l'arrivée du groupe au Château Partagé.





## Le château partagé en Bref

**Statut juridique :** SCI (Société Civile Immobilière)

**Composition du groupe d'habitants :** 6 adultes et 4 enfants - 6 logements dont 2 provisoirement vacants.

**Surfaces :** La bâtisse représente 1000 m2 habitable, avec environ un demi hectare de terrain

**Espaces communs :** bureau, salle de réunion-salon, buanderie, chaufferie, cuisine, stockage d'épicerie, salle "associative", extérieurs (potager, poulailler, chaufferie et hangar, terrasse...)

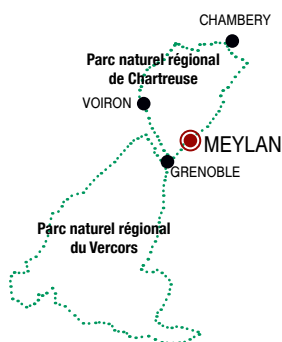
**Volumes financiers :** Achat 610 000 €. Investissements pour rénovation des appartements : plafonné à 15 000 € par appartement. Coût prévisionnel des gros travaux de rénovation : 300 000 €.

**Charges mensuelles pour les habitants :** environ 200 € par mois.

<http://lechateaupartage.fr/>







# Les Naïfs - les Béalières



## LE GROUPE L'HUMAIN

Le groupe a commencé à exister en juin 1979 sur le principe pour certains foyers d'un projet de vie communautaire en prolongement d'expériences précédentes et pour d'autres foyers d'un habitat plus autonome articulé à une vie collective. Un an plus tard cinq à six familles restantes optent pour la 2<sup>ème</sup> solution et élargissent le groupe à une douzaine de foyers.

Rapidement (1980), un groupe s'est stabilisé et a défini les espaces communs correspondant aux souhaits de chaque famille et de chacun. Une synthèse de ce travail a été transmise à la mairie de Meylan et à l'APU (Atelier public d'urbanisme). Des questions restaient à régler : locatif ou accession à la propriété, liens avec le futur quartier des Béalières, aspects administratifs, financiers, juridiques...

Aucune des familles n'étant en capacité d'accéder à la propriété, le groupe a décidé d'opter pour un projet locatif et a rencontré les 3 sociétés HLM intervenantes sur le territoire.

Le groupe a reçu un accueil très volontaire du directeur de la "Société d'HLM de Voiron et des Terres Froides" aujourd'hui Pluralis. Il s'engage avec lui .

Malgré une maîtrise d'ouvrage portée par un bailleur social futur propriétaire, ce dernier laisse, sous son contrôle, le groupe décisionnaire dans toutes les phases de l'opération : choix de l'architecte, élaboration des plans des appartements et des communs, gestion quotidienne, répartition de l'entretien entre la société d'HLM et les habitants avec prise en charge maximum des habitants pour minimiser les charges.





Le groupe décide, avec la validation de la société d'HLM et des services de l'Etat (Ministère du logement), de minimiser la surface des appartements et de mutualiser cette « économie » pour financer la construction des espaces collectifs ; c'est ainsi que 12% de la surface des logements seront transférés pour les espaces communs gérés par une association des habitants créée ex nihilo.

Conséquences directes de ce choix, aux Naïfs un appartement de Type 4 dispose de 73 m<sup>2</sup> habitables (pour environ 82 à 85 m<sup>2</sup> en standard de l'époque).

Outre la cour et les jardins, le collectif dispose en usage collectif d'une grande salle avec cuisine, de trois salles d'activités et d'un local buanderie et congélateurs. Ces locaux sont fréquemment utilisés pour des fêtes, anniversaires et autres rencontres des habitants.

En septembre 1984, une convention est signée entre l'association des habitants du projet et le bailleur social. Cette convention reconnaît la spécificité de l'habitat autogéré, fixe les relations entre les deux parties pour le remplacement d'un locataire en cas de départ et pour la gestion et l'entretien des espaces communs.

En juin 1985 treize « familles » ont aménagé dans l'habitat groupé autogéré Les Naïfs ; en cours de projet un studio a été ajouté pour un jeune adulte du groupe.

De 1985 à 2013, le groupe est passé de 18 adultes et 17 jeunes et enfants à 18 adultes et 10 jeunes et enfants. En 28 ans, 22 familles ont été choisies (toujours dans le cadre des critères du logement social) en remplacement des départs ; 7 habitants déjà résidents ont profité de la vacance pour changer d'appartement au sein du groupe d'habitat et occuper un appartement plus en adéquation avec la taille du foyer.



## ARCHITECTURE PARTI D'AMÉNAGEMENT

Le projet « Les Naïfs » est installé dans le quartier des Béalières à Meylan. La visite de l'habitat participatif a été l'occasion de découvrir ce quartier construit dans les années 1980 qui regroupe 500 logements, des équipements publics (un lycée, des écoles maternelles et primaires, un centre pour la petite enfance, une bibliothèque...) et des locaux communs résidentiels (LCR).

**Les Béalières : les habitants au cœur du projet d'urbanisme et de l'architecture.** La dynamique d'aménagement de ce quartier repose sur deux axes essentiels de la volonté politique des élus de la Ville de Meylan de l'époque :

- **La détermination de produire 50 % des logements en locatif social HLM** et cela sans que ces logements puissent être distingués de ceux en accession. Cette volonté politique a été maîtrisée à travers un programme d'aménagement piloté en régie directe.



- **La volonté de permettre la participation des habitants concrétisée à travers l'Atelier Public d'Urbanisme (APU)** deuxième organisme du genre en France. L'APU a été mis en place par les élus en 1979 dans le but d'associer le plus largement possible les habitants au projet de création du quartier. Structure indépendante, il a permis de constituer un lieu de réflexion qui a incité les concepteurs à faire preuve d'innovation ; une sorte de contre-pouvoir volontaire. L'APU a organisé de nombreux échanges et débats quelquefois conflictuels et aussi des visites d'autres réalisations notamment aux Pays-Bas et en Allemagne. L'APU a été force d'animation de la culture et de l'écologie urbaine pour les élus et techniciens de l'époque et pour tous les Meylanais.

**Le schéma général d'aménagement du quartier s'inscrit sur des principes simples :** Trame orthogonale du quartier limitée au sud par la voie de desserte du quartier (voie unique, avenue du Granier, sur laquelle circule les transports en commun) et à l'ouest par une voie débouchant au sud sur la première, permettant l'accès aux commerces mais finissant au nord en impasse sur le lycée (rue de Bérivière).



Cette trame orthogonale est divisée en îlots carrés de 80 mètres de côté attribués aux promoteurs sélectionnés pour la réalisation d'opérations de 10 à 45 logements. Chacun des îlots a une ouverture sur la rue principale accessible en voiture mais aussi sur des rues, des traverses et des places réservées uniquement aux piétons, aux cyclistes et aux jeux d'enfants.

Chaque bâtiment constituant l'îlot est différent, par sa hauteur, sa forme, la couleur de sa façade, sa matière (béton ou bois), son positionnement par rapport à celui qui lui fait face ou le précède, par le traitement de sa cour intérieure. Cette cour quelquefois minérale mais très souvent végétale est ouverte aux visiteurs ; l'espace public et l'espace privé sont délimités par des petites clôtures ou de simples haies plantées d'essence variées offrant une grande diversité de formes et de couleurs. La voie de circulation qui traverse le quartier du sud au nord (rue Chenevière), a été dessinée mètre par mètre par

les architectes des « Pressés de la Cité ». Une multitude d'aménagements : poteaux bois, mobiliers urbains et simples places de stationnement regroupées par 2 ou 3 (rarement plus), neutralise la vitesse des automobiles et offre aux piétons et cyclistes un espace malgré tout sécurisé et accueillant.

La collectivité a exigé que les logements du rez de chaussée soient accessibles aux personnes à mobilité



réduites. Pour développer la mixité, un programme de logements a été réservé pour un projet d'hébergement de personnes déficientes mentales.

La municipalité a aussi exigé que soient construits des locaux communs résidentiels (LCR) financés en partie par les opérations de promotion et en partie par la collectivité.

**Le projet d'architecture des Naïfs :** L'architecte recruté a suivi le projet au moment de la mise en place de la dynamique du groupe, bien avant que sa réflexion se porte sur le programme immobilier ; c'est donc assez naturellement que le groupe s'est tourné vers lui lors du choix de l'architecte.

Si c'était à refaire (de l'avis des habitants) : sobriété de la forme architecturale, le bâtiment présente trop de complexité. **Le groupe d'habitants semble de ne pas avoir été assez contraint par l'architecte pour faire des choix plus "rationnels" ».** Le choix des espaces de circulation (au nord) ne favorise pas suffisamment les échanges. D'autre part, le coût de gros œuvre important n'a pas laissé suffisamment de capacité pour les finitions. Cet aspect renvoie au savoir-faire de l'architecte en matière architecturale, certes, mais aussi et probablement, en matière de médiation, de conseils techniques, de prise de décision en tenant compte des effets induits.





## ASPECTS JURIDIQUES ET FINANCIERS

Pluralis, bailleur social est propriétaire des bâtiments et à ce titre conserve toutes ses obligations (entretien à la charge du propriétaire, grosses réparations, etc.).

Le bailleur signe un bail de location avec ses locataires qui en échange paye un loyer. Ce loyer est soumis aux mêmes contraintes que dans le cadre habituel : certains locataires, anciens, règlent d'ailleurs un surloyer du fait de leur changement de situation familiale.

La convention, signée lors de la livraison de l'immeuble entre l'association des habitants du projet et le bailleur social, précise deux points essentiels :

- En cas d'un départ, il appartient en premier lieu à l'association et donc aux habitants de présélectionner le futur locataire potentiel et de transmettre son dossier au bailleur social pour validation : les revenus de ce locataire doivent s'inscrire obligatoirement au-dessous des plafonds du logement social. En cas de non proposition ou de refus du dossier par le bailleur, c'est ce dernier qui choisit le locataire ; en 30 ans d'activité, le bailleur n'a jamais eu à refuser la proposition du groupe d'habitants.
- L'entretien courant des espaces collectifs bâtis (nettoyage, remplacement des ampoules, petits entretiens...), et non bâtis (balayage, tonte, petite taille,...) est réalisé par les membres de l'association ; le bailleur intervient pour les rénovations.

Cette convention reste valable aujourd'hui près de 30 ans après sa signature. Depuis l'origine du projet, chaque ménage locataire adhère à l'association, participe aux charges de gestion (3% du montant de son loyer) et aux temps d'entretien collectif des parties communes.



## L'IMPLANTATION LOCALE LE VOISINAGE

**L'habitat participatif dans le quartier des Béalières :** dès le démarrage de l'atelier public d'urbanisme (APU mis en place par les élus de Meylan), un groupe de futurs habitants d'une dizaine de familles était en réflexion avec la volonté d'habiter autrement. Assez rapidement deux autres groupes se sont formés, dont un en locatif social.

Ces groupes ont participé à la programmation de leur projet et à celle du quartier. Ces trois groupes ont concrétisé leurs projets, deux sous la forme d'accession à la propriété (Hélix et Le Saule) et un en locatif social (Les Naïfs).





## Les Naïfs en bref

**Structuration juridique** : Programme d'habitat en locatif social (100%) depuis l'origine du projet (1985) - Maître d'ouvrage de l'opération et propriétaire actuel : Pluralis (bailleur social)

**Organisation juridique** : Depuis 1985, les Habitants sont locataires du bailleur social ; ils sont organisés en association ; l'association gère les espaces partagés ; une convention a été signée entre le Bailleur social et l'association pour fixer la gestion des espaces collectifs et, en cas de départ, le cadre de la relation pour le recrutement des nouveaux locataires. Pluralis est propriétaire des lieux et conserve à sa charge les travaux d'entretien et de réparation.

**Composition du groupe d'habitants** : 18 adultes et 10 jeunes et enfants – 13 logements du studio au T5 - 1000 m<sup>2</sup> Surface habitable



# L'Alpage

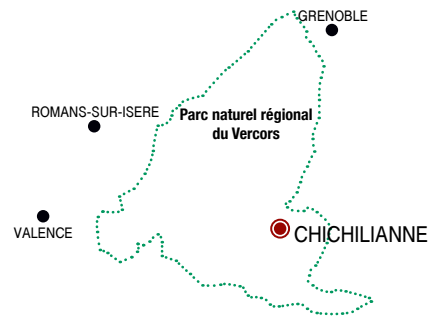
*Autour d'un projet en cours de réalisation*



## LE GROUPE L'HUMAIN

Quatre couples d'âges et de profils différents, qui se connaissaient déjà depuis quatre ans environ, se sont engagés en 2012 dans le projet. Le groupe s'est fédéré autour d'une charte commune inspirée de l'ouvrage "Vers la sobriété heureuse" de Pierre Rabhi. Celle-ci reflète l'état d'esprit souhaité par les membres du groupe en énonçant les grands principes de vie. Un travail de prospection a été engagé par le groupe pour trouver du foncier.

Le groupe s'est également rapproché de l'association "Les Habiles" pour bénéficier d'un accompagnement sur les aspects juridiques et financiers. Le projet s'est concrétisé très rapidement, grâce en particulier au fait que les familles se connaissaient déjà bien. L'objectif est de regrouper à terme 5 familles au total (à l'heure actuelle, le groupe recherche la cinquième famille). Le projet est encore en construction tant au niveau de la composition du groupe que de la conception finale des aménagements et la réalisation des travaux : cela permettra aux nouveaux membres d'apporter leur contribution et de trouver plus facilement leur place dans le projet et le groupe.



## ARCHITECTURE PARTI D'AMÉNAGEMENT

L'Alpage s'étend sur un terrain de 5 500 m<sup>2</sup> sur lequel sont prévues la rénovation de la maison existante et la création d'une construction ossature bois regroupant quatre logements de 60 à 100 m<sup>2</sup>.

Les membres du groupe ont souhaité réaliser leur opération en auto-promotion et ont missionné un architecte ayant déjà réalisé des projets de ce type. Le groupe peut ainsi bénéficier du retour d'expériences de ce professionnel.



La première partie de l'opération consiste en la réhabilitation de la maison existante, essentiellement en auto-construction, accompagnée de quelques artisans locaux.

Des chantiers bénévoles participatifs sont organisés environ tous les quinze jours.

Le groupe souhaite créer un emploi à mi-temps pour financer le travail des membres du groupe qui assurent la maîtrise d'œuvre et la majorité des travaux.

La maison commune regroupera :

- Un appartement de plain-pied pour un couple de personnes âgées
- Une grande salle commune avec cuisine et sanitaires accessibles aux personnes à mobilité réduite
- Un dortoir et des chambres d'accueil mutualisés situés à l'étage, pour les familles et personnes de passage. Ces espaces pourront aussi être utilisés par les personnes extérieures venant pratiquer un stage de formation ou aidant sur les chantiers bénévoles participatifs, etc.
- Une buanderie, chaufferie et cave communes
- Un fournil et un espace de vente de la production du boulanger.



### ASPECTS JURIDIQUES ET FINANCIERS

Afin de concrétiser le projet, le groupe s'est constitué en Société Civile Immobilière (SCI) pour l'achat et la gestion de « l'Alpage ». Environ un tiers du projet sera financé par de l'épargne de proximité apportée par des personnes souhaitant donner du sens à leur épargne.

Dans ce cadre, le groupe demande aux personnes s'impliquant dans cette épargne de l'immobiliser jusqu'à décembre 2015.

En effet, les membres du groupe ont fait le choix d'éviter le circuit bancaire pour financer l'opération.



### L'ÉCONOMIE LES ACTIVITÉS

Ce projet rentre dans le cadre d'une reconversion professionnelle de plusieurs habitants engagés dans l'opération.

Le projet se structure autour de trois activités professionnelles :

- Un fournil bio destiné à la fabrication sur place de pain au levain, viennoiserie et biscuits à partir de farines biologiques locales (construction du fournil en cours, dans la maison en réhabilitation)
- Une activité de paysagiste élagueur pour l'entretien d'espaces verts à domicile
- L'organisation et l'animation de stages de formation en musique, chant, percussions corporelles, théâtre et autre par une artiste musicienne et comédienne.



### L'IMPLANTATION LOCALE LE VOISINAGE

La commune et les voisins ont très bien accueilli le projet. Le groupe a fait le choix de venir s'installer sur place pendant la durée des travaux afin de favoriser leur implantation locale avant l'emménagement.

De cette manière, les porteurs du projet ont la volonté de faire vivre "l'Alpage" en habitant sur place et en participant au quotidien à la vie du village et du secteur du Trièves.



# DÉTOURS ET DÉBATS

## *Des points de vue et des enseignements*

### 1. PRISE DE RISQUE ET RÉUSSITE DES PROJETS

#### Postures des collectivités devant ce type de projet

**Contexte de la communauté de communes du diois** (témoignage de Pascal Albert, Chargé de mission en charge du PLH)

« Les enjeux de l'habitat à Die : le secteur est sous tension du fait d'une forte attractivité du territoire pour des résidences secondaires. Acheter un terrain revient aussi cher que de construire sa maison.

A Die, un terrain d'une surface de 800 m<sup>2</sup> coûte entre 80 000 et 140 000 €, la logique de rétention foncière est importante.

Cette dynamique a une incidence forte sur l'investissement et l'obsolescence du parc locatif privé. Concernant le parc locatif social, ce même enjeu apparaît clairement et notamment pour la question de la remise à niveau thermique des bâtiments.

*Il y a pourtant un enjeu à produire et entretenir du locatif attractif pour maintenir une démographie de résidents permanents.*

*Le travail de la communauté de communes se concentre sur la sensibilisation des habitants. 80% des habitants du diois seraient éligibles à un habitat à loyer modéré.*

*Il faut faire évoluer la perception du rôle des institutions et leurs investissements parfois perçus comme intrusifs dans la sphère privée.*

*L'habitat groupé participatif offre la possibilité de se poser les questions différemment. Ces projets ouvrent clairement des perspectives vers « un accès au logement » déconnecté de l'accès à la propriété et par extension on peut imaginer l'offre locative de manière différente.*

*L'exemple d'Habiterre crédibilise grandement la possibilité de sortir du "modèle lotissement". Il s'est réalisé sur une durée courte avec une expertise fine des initiateurs, qui a permis une mise en confiance des habitants qui se sont greffés au projet. »*



**Situation de la commune de pontcharra**  
(témoignage de Bernard Drecq, adjoint à l'urbanisme)

“La commune de Pontcharra connaît une croissance régulière de population (environ 250 nouveaux habitants/an) et conduit une politique de création de nouveaux logements (environ 40 logements/an), dans une logique de densification des centres urbains préconisée par le SCoT de la Région grenobloise.

Par ailleurs, l'histoire de la commune a été marquée par une expérience de Phalanstère, la Viscamine (ndlr ensemble de logements organisés autour d'une cour couverte centrale, lieu de vie communautaire selon la philosophie de Joseph Fourier), dont l'essentiel des bâtiments existe toujours.

L'idée du projet d'habitat participatif Les Granges a séduit la commune qui l'a perçu comme un élément fédérateur pour le quartier d'implantation : un quartier pavillonnaire, tout proche du centre-ville. Le projet a permis de densifier un terrain qui en constructions individuelles n'aurait pu accueillir que trois maisons.



La commune a également facilité le permis de construire en trouvant des adéquations avec les règles du PLU repérant le caractère expérimental et innovant.

La commune a ensuite été sollicitée pour proposer une autre opportunité foncière : en effet de nombreuses personnes s'étaient intéressées au projet Les Granges et étaient pressenties pour pouvoir constituer un groupe.

La commune a proposé de céder une partie d'un terrain sur lequel elle souhaitait accueillir par ailleurs des promoteurs professionnels afin de construire plusieurs dizaines de logements (totalité de l'opération 1 ha, dont 3 000 m<sup>2</sup> proposés pour l'habitat participatif). Une réunion publique a été organisée et un groupe a commencé à se constituer.

Cependant, probablement en raison de la crise économique, il n'y a pas eu d'offre de promoteurs sur les parcelles proposées et en mai 2013, la commune a fait le choix d'ajourner le projet jusqu'aux élections municipales de 2014.

Face aux logiques de lotissements qui aboutissent actuellement pour des raisons économiques à des formats de terrains de 300-400 m<sup>2</sup>, l'habitat groupé peut être une réelle alternative puisqu'il offre la possibilité aux porteurs de projets de bénéficier d'espaces de qualité tout en réduisant le ratio de m<sup>2</sup> occupé par logement”.



## Les problématiques en milieu rural

**Situation de la commune de saint franc**  
(témoignage de Pierre Feugier, Maire).

“Divers enjeux sont fréquemment rencontrés en milieu rural : maintien des populations sur le territoire, logement des jeunes, alternatives à la maison de retraite pour les personnes âgées, solutions accessibles aux ménages à revenus faibles (le locatif social faisant souvent défaut). L'habitat groupé participatif peut apporter des solutions à ces différents enjeux.

L'arrivée d'un groupe constitué dans une petite communauté rurale peut toutefois être perçue comme déstabilisante pour l'équilibre de cette «communauté», car les groupes peuvent représenter une proportion significative de la population du territoire, cela peut générer certaines peurs.

D'un autre côté, les groupes ont souvent la volonté de s'intégrer au territoire sur lequel ils s'implantent et sont donc dans une dynamique d'ouverture. Par ailleurs, ils ont également souvent beaucoup d'idées et d'enthousiasme et génèrent de l'innovation sociale et donc une plus-value sur les territoires où ils s'implantent”.

## La solidité et la durabilité du groupe

### Qu'est-ce qui fait que le groupe fonctionne bien et dans la durée ?

*“Habiterre, c'est une mayonnaise qui a pris entre des habitants qui partagent un projet sans qu'ils aient eu de barrières institutionnelles.*

*L'enjeu à terme va être de cultiver la richesse du projet au delà de la “première génération” : c'est la conjugaison des statuts de la SCI et la charte coopérative qui fixe*



*le cadre. La maturité des initiateurs du projet a permis l'association de jeunes ménages qui participeront à la pérennisation du projet.*

*La pérennité se pose pour toute démarche de projet. A priori, un groupe trouvera toujours des personnes prêtes à s'engager dans le cadre qui a été défini. »*

### Quels sont les préalables pour une « bonne » gouvernance ?

*« On sous-estime la technicité de cette question. Il existe des méthodes de prises de décisions, des techniques. Par exemple les groupes peuvent travailler par commissions ; cette dispersion des tâches permet d'entretenir une dynamique.*

*Pour exemple, très peu de groupes utilisent le vote pour prendre leurs décisions, mais plutôt l'unanimité chaque fois que cela est possible ou des méthodes de consensus ou de consentement (qui ne laissent personne “dans le fossé”)*

*Si le groupe ne dispose pas en interne des compétences pour mettre en oeuvre et adapter ces techniques, la mobilisation d'un “professionnel du relationnel”, souvent sous-estimée, est pourtant nécessaire.*

*Mais ces projets nécessitent beaucoup de compétences...!”*

*Il est incontestable que les facteurs de réussite reposent sur des éléments tels que : une expertise en interne, une capacité de prise de risque, éventuellement une*

*assistance à maîtrise d'ouvrage ou à maîtrise d'œuvre.*

*La question des compétences en interne ou non pour conduire le projet se pose. Soit la compétence pré-existe ou peut s'acquérir, dans le cas contraire, il est nécessaire de faire appel à une assistance extérieure.*

### Est-ce que cela ne crée pas des projets trop “fermés”?

*“Mes amis n'habitent pas ici !” ce témoignage entendu à Habiterre illustre le caractère ouvert du groupe d'habitants différent de l'entre-soi souvent préjugé des détracteurs de l'habitat groupé participatif. Le groupe d'habitants est d'abord un groupe de partenaires.*

*Le recours à l'épargne solidaire est également un positionnement interne, qui peut éviter les projets autocentrés.*



## L'aspect économique

**Participant :** *“L'habitat participatif coûte beaucoup moins cher : il y a une seule entreprise pour plusieurs logements, on peut mutualiser un système de chauffage, introduire une dimension sociale, etc.”.*

**Habiles :** *“Attention à cette idée, le coût ne chute pas de moitié ! On fait une économie par rapport à X maisons individuelles, mais pas forcément par rapport au prix d'un promoteur. On ne modifie pas les coûts de construction. Par contre on peut fortement diminuer les coûts de gestion”.*

*L'habitat participatif n'a pas vocation à lever les insuffisances en financements individuels : si une personne ne peut pas financer un projet individuel, elle risque également d'avoir du mal à financer un habitat participatif. Cependant, d'autres solutions sont possibles : une personne n'est, par exemple, pas obligée de détenir 100% de son logement.*

*Cela peut être une autre personne qui apporte la partie manquante ; encore faut-il la trouver ? Mais on est surpris des solidarités qui peuvent se faire dans les groupes.*

*Des personnes peuvent décider de telles compensations, parce qu'elles ont une volonté de créer une mixité sociale.*

*On peut également envisager de ne pas acquérir le terrain (bail emphytéotique, bail à construire par exemple).*

## La position des banques

### Comment ça se passe avec les banques ?

*Pour une banque, la question essentielle est de limiter le risque : elle regarde bien sûr la capacité financière de l'emprunteur à rembourser les échéances du prêt. Elle regarde aussi, pour couvrir son risque sur la durée, quelle garantie elle peut prendre sur le bien acheté ou construit ; si elle considère que le risque est couvert, alors elle accepte le prêt.*



*Le problème est que les banques connaissent encore mal ce type de projet ; elles sont quelquefois en contradiction parce que, dans certains cas, elles acceptent de prêter à des familles qui achètent un logement éloigné de leur lieu de travail et mal isolé (ce qui engendre des coûts importants) et elles sont par contre frileuses sur ce genre de projets où le risque est souvent porté et minimisé du fait du collectif, qui génère en retour de réelles économies de fonctionnement et de charges.*

*Pour autant, vu l'augmentation du nombre de sollicitations, les banques sont obligées d'apporter une réponse. Aujourd'hui, il n'y a pas 2 projets identiques (par exemple, Habiterre est parvenu à un montage qui a permis de solliciter une banque en parallèle de l'économie solidaire mise en place entre habitants), mais des modèles vont voir le jour progressivement. Les notaires se préoccupent de ce type de démarches, ce qui sécurise également la banque.*

## La position des bailleurs sociaux

### Les bailleurs sociaux peuvent-ils produire de l'habitat participatif ?

*Les bailleurs sociaux aujourd'hui ne sont pas à l'aise avec l'habitat participatif : leur objet est de loger le plus grand nombre, ce qui n'est pas la vocation de l'habitat participatif. La difficulté principale vient de la question de l'attribution des logements : le bailleur doit choisir sur une liste d'attente en fonction des critères sociaux prioritaires ; avec l'habitat participatif, on rentre nécessairement dans un processus de dérogation puisque des ménages s'inscrivent, dès l'origine, dans le projet alors même que le foncier n'est pas repéré ou que le projet architectural n'est pas défini.*

*D'autre part, les bailleurs sociaux ont déjà des parcs de logements très importants à gérer : intégrer la dimension participative, créer de la mixité à l'intérieur des opérations, les obligent souvent à modifier leurs pratiques et leurs montages financiers, ce qui n'est pas simple.*

*Cependant, certains acteurs du logement social ou de l'accession sociale sont parties prenantes (Lille, Montreuil, Lyon, Grenoble...) et plus généralement l'Union nationale des bailleurs sociaux (Union Sociale pour l'Habitat (USH)), qui réfléchit sur le sujet.*

*“Comme pour un investisseur privé, l'habitat participatif permet aux bailleurs de minimiser les interventions pour petites réparations, qui sont souvent réalisées par les habitants locataires et aussi de différer les entretiens. L'habitat participatif vieillit mieux car les occupants sont plus attentifs !”*



*Même si de nombreux projets en partenariat avec les bailleurs sont en réflexion, il faut pas mal de temps avant d'entrer en phase opérationnelle. Des opérations sont déjà enclenchées portées par des bailleurs engagés et volontaires.*

La difficulté liée aux listes d'attribution nécessite une volonté et une implication politique fortes : elle peut être neutralisée sur l'argumentation de l'innovation sociale et de l'expérimentation et aussi sur le fait que le logement « pré-attribué » dans un programme d'habitat participatif permet de libérer un logement ou une demande de logement dans un programme classique de logement en locatif social.

L'habitat participatif fait l'objet d'une démarche très volontaire particulièrement de la part de nombreuses sociétés coopératives d'HLM, sociétés souvent adossées à un bailleur social, qui ont pour objet de produire des logements pour l'accession sociale à la propriété ; citons localement Isère Habitat qui porte déjà 2 projets à Grenoble, Haute Savoie Habitat et Rhône-Saône Habitat qui a porté le projet de la première coopérative d'habitants à Villeubanne, le Village Vertical, en coopération avec l'association Habicoop.

### Les spécificités de la situation en montagne

(Habitant du Parc) Il y a chez nous d'anciens centres de vacances qui pourraient être réhabilités.

“(PNR) Même si la réhabilitation pourrait parfois être envisagée à la place de la démolition, les organismes HLM ne peuvent pas s'engager : ils ont déjà des difficultés à maintenir en état le parc de logements qu'ils ont en gestion, en particulier en montagne. De plus, aujourd'hui, on sait faire du BBC en montagne mais à des coûts élevés ; or, on ne doit pas créer des logements dont les habitants ne parviendraient pas à payer les coûts de chauffage.”



Sur le logement social, on est en concurrence avec le milieu urbain. Les logements HLM construits dans les années 70 et 80 ont été largement remboursés grâce aux loyers payés depuis toutes ces années. Les habitants continuent de payer les loyers, mais leurs logements ne sont pas réhabilités pour autant, notamment sur le plan thermique ; cet argent étant investi en milieu urbain. Pour autant, il y a un enjeu à maintenir toute la diversité sociales sur notre territoire, sinon demain, les jeunes ne pourront pas être logés et les seniors ne pourront pas non plus rester parce qu'il n'y aura plus de services sur place.

## 2. OUTILS ET LEVIERS POUR LES COLLECTIVITÉS

### Faire évoluer les règlements d'urbanisme

Aujourd'hui, l'urbanisme réglementaire décliné à travers les différents documents (SCoT, PLH, PLU) apparaît généralement contraignant et fige la situation au lieu de servir le projet opérationnel : dans les années à venir, le niveau de l'intercommunalité sera probablement l'échelon privilégié pour l'élaboration des documents d'urbanisme. La sensibilisation des acteurs techniques et politiques est donc aujourd'hui un enjeu important. Une action de sensibilisation/formation est à mener auprès de ces futurs acteurs de l'aménagement.



Plusieurs collectivités proches ont d'ores et déjà inscrit l'habitat participatif dans leur PLH (Grenoble Alpes Métropole, Communauté d'agglomération du pays Voironnais), d'autres suivront prochainement.

Il est à noter que l'habitat groupé ainsi que le logement social ne sont pas comptabilisés dans la surface constructible imposée par le SCoT de la Région grenobloise qui constitue une mesure incitative pour le développement de ce type de projets.

### Faciliter l'accès au foncier

Un terrain communal est une ressource précieuse, la commune est en droit de conditionner la façon dont il va être utilisé. Sur des terrains ou des tènements immobiliers qu'elles maîtrisent, les communes peuvent initier des opérations en imposant des conditions d'attribution (logement social, activité économique, mixité générationnelle, logement jeune, logement saisonnier etc.) On peut également envisager d'associer un projet d'équipement public au sein d'une opération privée d'habitat participatif (l'implantation d'une crèche par exemple) .

Pour des opportunités issues du parc privé, les Établissements Publics Fonciers (EPF) peuvent être des partenaires des communes pour le soutien des projets collectifs : réservation de foncier pour le revendre ensuite à des groupes d'habitants.

Par rapport aux estimations de prix du foncier données par le Service des Domaines qui s'appuie sur "le prix du marché" et donc sur la spéculation immobilière : si le projet répond aux objectifs politiques de la commune, celle-ci peut procéder à une vente de son bien pour un montant même très inférieur à l'estimation. D'autres solutions peuvent être envisagées, par exemple le bail emphytéotique, qui permet à la collectivité de garder la maîtrise du foncier et de minorer le coût global pour les porteurs de projet, ou encore la vente différée (vente du foncier après que les emprunts bancaires nécessaires au projet immobilier du groupe soient remboursés).



### Accompagner les porteurs de projets

Faire coïncider un projet d'habitant et un projet de collectivité.

Cela suppose de communiquer sur ce que l'on fait, aussi bien de la part du groupe que de la part de la collectivité. Une commune peut mettre en place des réunions publiques d'information, sur la base d'une opportunité foncière ou non : cela lui permet de faire connaître ses projets, de voir si des groupes existent déjà, de créer des conditions favorables pour que des groupes se constituent.

Si des familles sont mobilisables, la commune peut également lancer un appel à projets, sur des opportunités précises. Dans ce cas, il faut veiller à mettre en place un dispositif d'étayage et d'accompagnement des porteurs de projets (qui peut-être ne connaissent pas à l'avance toutes les compétences à développer et les étapes pour réaliser le projet).

### Point de vue de Darnard Drecq, élu à l'urbanisme - Pontcharra

"L'habitat groupé n'est pas seulement une manière d'occuper l'espace, c'est aussi, et surtout un mode de vivre ensemble. Les collectivités ont peu de prise là-dessus : elles peuvent cependant être incitatives sur la manière d'occuper l'espace et proposer des dispositifs d'accompagnement pour aider les groupes à structurer leur dynamique collective."

### Opérations initiées par une commune : Comment faire évoluer les mentalités ?

#### Extrait du débat - la chapelle en Vercors

"(Mme Dethès - Technicienne urbanisme de La Chapelle-en-Vercors). Sur notre commune, nous avons du foncier réservé pour du logement social. Nous avons un projet en 2 parties : du locatif et de l'accession à la propriété. À la base, c'est une demande de la population. Mais les demandes déposées en mairie ne rentrent pas dans le cadre que nous avons prévu : ce sont des personnes qui veulent sortir de leur appartement et elles veulent absolument un bout de terrain."

On ne doit pas les critiquer. Leur idéal, c'est une petite maison individuelle avec un jardin.

(Participant) J'observe que les gens ont un fort sentiment de propriété : ils veulent leur terrain à eux et y règnent en maître. C'est une histoire de culture et d'éducation. Il y a une forte réflexion à faire au niveau des gens.



(Mme Dethès) Comment faire changer cet idéal ?

(PNR) Il faut profiter des expériences des voisins : la Ville d'Autrans a réalisé plusieurs logements communaux sur des petits terrains, celle de Villard-de-Lans a réalisé, en 2008/2009, 1 lot d'habitats individuels et 4 lots d'habitats en bande. Cette forme était imposée dans le plan masse. Mais la collectivité devrait aller plus loin, par exemple en missionnant un architecte, qui assiste les futurs acquéreurs dans la mise en place du projet.

(Habiles) On peut organiser des réunions publiques d'information, c'est une manière d'amener les habitants à s'intéresser à la démarche, à connaître que c'est possible et à modifier leurs envies et leurs pratiques. On peut aussi sensibiliser au travers de visites de sites existants. Une visite accompagnée du quartier des Béalières à Meylan donne sinon envie à tous d'y habiter au moins matière à réflexion.

(Participant) Mais si ça les intéressait, ils seraient déjà là ce soir.

*(Habiles) Cela ne se fait pas en une fois, cela demande une maturation. Si la Ville se positionne favorablement parce qu'elle décide que sa stratégie politique est de produire un projet participatif, elle doit décider aussi d'accompagner les habitants et leurs démarches. La Ville a un réel rôle, elle doit être incitative.*

*(Mme Dethès) Je me demande si ce n'est pas déjà trop tard. Nous avons avancé dans le projet et les demandes en mairie ne correspondent pas à ce qui est prévu.*

*(PNR) J'ai repéré un site où 3 maisons viennent d'être construites ; la première crée de l'ombre à la suivante et la seconde à la troisième ; les jardins ne peuvent pas être valorisés. Il ne faut plus arriver aujourd'hui à ces aberrations.*

*Il faut sensibiliser. Il est possible d'inciter les futurs habitants à travailler sur le projet de vie : prendre conscience des contraintes de la maison individuelle, de l'éloignement des lieux de travail et des services, du coût des déplacements. Il faut également travailler avec eux de la nécessité de créer du lien social et de développer des solidarités et donc peut-être de faire évoluer aussi la manière de se loger. La question reste : pourquoi et comment on vient s'installer à la campagne ou à la montagne, comment on y vit ?*

*De faire se rencontrer les futurs acquéreurs n'est pas évident. Ce n'est pas la meilleure posture de dire "votre idée n'est pas la bonne", mais on peut inviter, commencer à montrer...*

*On a visité des opérations où on reproduit le modèle d'avant : tout le monde a son espace d'entrée et les gens peuvent se retrouver sur les espaces communs.*



*Ça ne coûte rien de lancer la démarche : on peut rassembler les futurs acquéreurs, sans trop les diriger. Ça vaut le coup d'essayer de questionner les futurs acquéreurs sur leur mode de vie. Ils viennent à la campagne pour un idéal qu'il faut déconstruire ; en réalité, la maison individuelle ne répondra pas forcément à leur idéal.*

*(Habiles) Donner à voir de nouvelles formes d'habitats aux futurs habitants, leur permet d'être confrontés à d'autres pratiques et ensuite d'imaginer la manière dont ils vivront ensemble. Il faut leur demander "comment vous rêveriez ce quartier ?". La démarche sera à coup sûr constructive."*

### 3. LE CADRE LÉGISLATIF

Le projet de la Loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) introduit et précise 2 structurations juridiques spécifiques pour l'habitat participatif : **la coopérative d'habitants d'une part et la société d'auto-promotion d'autre part**. Outre le cadre juridique, la loi apporte une visibilité à l'habitat participatif et une lisibilité aux porteurs de projets vis-à-vis des partenaires et notamment des banquiers.



#### La structuration juridique des groupes actuels

Les projets d'habitat participatif s'organisent généralement sous la forme juridique de la copropriété, de la société civile immobilière (SCI), de la SCI d'attribution (SCIA) ou de la coopérative d'habitants. D'autres statuts peuvent être utilisés notamment : la société civile coopérative de construction (S3C ou SCCC), la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), la SCI d'accession progressive à la propriété (SCIAPP).

Le régime de la **copropriété** est familier aux notaires, aux banquiers et aux promoteurs privés. Il correspond aux attentes habituelles du grand public : détenir un logement en propriété individuelle. Dans un projet d'habitat participatif, il ne protège pas les membres du projet en cas de défaillance d'un des leurs pendant la construction ; dans ce sens, il n'est utilisé, pour des projets de construction, que de quelques logements (maximum 4 ou 5). La copropriété est souvent retenue, car elle permet, du fait de l'attribution d'un logement en nom propre, de bénéficier du prêt à taux zéro (PTZ) ; pour autant, ce statut n'apporte pas de certitude de la protection du projet collectif lors de la revente ou de la transmission d'un appartement.

**Le régime de la SCI** est plus conforme à l'esprit collectif du projet ; les associés détiennent des parts sociales d'une société qui elle-même possède un objet immobilier. Lors du départ d'un associé, ce n'est pas un logement qui est cédé mais des parts sociales. Le départ d'un associé n'implique pas uniquement le sortant mais l'ensemble des associés ; en ce sens, le projet porté par le groupe est protégé. Deux difficultés s'opposent à ces intérêts : d'une part, l'associé, puisqu'il ne possédera pas en nom propre son logement, ne peut pas bénéficier d'un prêt à taux zéro (PTZ), d'autre part, la capacité de revendre des parts sociales, plutôt qu'un logement, reste incertaine, notamment pour l'accès au crédit immobilier du ménage entrant.



Le régime de la SCIA permet un fonctionnement en SCI et pose, en plus, toutes les bases pour une évolution du statut des membres du groupe en copropriété sans que cela nécessite des frais de mutation (frais de notaire). La SCIA a obligation de déposer, avant le démarrage des travaux, un état descriptif de division et un règlement de copropriété (appelé règlement de jouissance). La SCIA protège le risque décrit dans la copropriété en cas de défaillance d'un de ces membres pendant la construction. La transformation de SCIA en copropriété est souvent envisagée à la fin de la construction, lors de l'entrée dans les logements ou lors de la revente d'un logement. La SCIA permet malgré tout une « attribution en jouissance » (qui s'oppose à l'attribution en propriété) du logement ce qui reste souvent méconnu ou même neutralisé par les banquiers ; dans ce cas, le projet collectif est protégé tout au long de la vie de la SCIA. La SCIA permet à ses membres de bénéficier du PTZ.

Le régime effectif de la coopérative d'habitants n'existe pas aujourd'hui. Certes la première coopérative d'habitants est née au « Village Vertical » à Villeurbanne mais elle s'appuie sur une société commerciale (SAS) avec un registre coopérative. Ce montage nécessite une implication militante de ses membres et de ses partenaires : les collectivités et le bailleur social notamment pour obtenir une garantie bancaire. Dans une coopérative d'habitants, les membres (les coopérateurs) sont locataires de la coopérative et ne détiennent pas l'objet immobilier, qui reste la propriété

de la coopérative. Pour autant et pour l'accès aux prêts immobiliers, la coopérative ne peut concrétiser son projet que si elle détient des fonds propres. Ces fonds propres, appelés parts sociales, sont apportés par ses membres sans équivalence avec la surface de l'appartement occupé ; en ce sens les personnes les plus fortunées sont solidaires de celles qui le sont moins. Lors du départ d'un membre de la coopérative, cette dernière rembourse au sortant ses parts sociales, dont la valeur n'est pas indexées sur la valeur du bien, mais sur un indice du coût de la vie (IRL, taux du livret A...) ; en ce sens, la coopérative d'habitants est un outil anti-spéculatif porté par ses membres. Dans une coopérative d'habitants les décisions sont prises par les coopérateurs sur le principe coopératif : 1 homme = 1 femme = 1 voix. La coopérative d'habitants ne permet pas à ses membres de bénéficier du PTZ.

### Les évolutions proposées par la Loi ALUR

Sur le fond, la Loi définit un **cadre juridique précis pour les coopératives d'habitants**. C'est donc sur ce point qu'elle apporte la plus grande évolution et à n'en pas douter sa mise en application favorisera la constitution d'un réseau de coopérative d'habitants.



Le régime de la société d'auto-promotion est une évolution de celui de la SCIA. La Loi maintient la capacité d'attribution en propriété et définit clairement celle d'attribution en jouissance. Elle ouvre aussi la capacité de gérer le bien (d'administrer l'immeuble) soit en fonction du nombre de parts détenues, soit sur le principe coopératif : 1 homme = 1 femme = 1 voix. Dans les 2 cas, la coopérative d'habitants et la société d'auto-promotion ouvrent la capacité aux personnes morales (SEM, bailleurs sociaux, etc.) de posséder jusqu'à 30 % des parts de la structure.

En échange, il lui sera attribué un nombre de logements correspondant aux parts détenues. Cette capacité ouvre clairement la possibilité de monter des projets mixtes : accession à la propriété (privé ou sociale) et locatif (privé ou social).

## 4 L'association Les HabLeS

L'association Les HabLeS a pour but de favoriser l'émergence et la réalisation de projets d'habitats groupés en Isère. Cet objectif se décline dans plusieurs types d'actions.

### Assurer la promotion de l'habitat groupé

L'association assure la promotion de l'habitat participatif auprès de tous les publics : les citoyens, les élus et les techniciens des collectivités, les professionnels de l'immobilier et notamment les bailleurs sociaux et les maîtres d'œuvre (architectes et BE), les experts (notaires, banquiers), etc.

Au côté des collectivités, elle travaille à démocratiser cette forme d'habitat en recherchant des solutions visant notamment à produire du "logement abordable". L'association intervient ainsi de manière privilégiée auprès d'élus et de techniciens de l'État et des collectivités locales notamment par des réunions de travail (évolution des CLH et des PLU, commissions logement, commissions sociales, etc.) ainsi que des conseils de développement, des conseils consultatifs de secteurs, des bailleurs sociaux et coopératives d'HLM, des associations œuvrant sur le logement, des associations d'habitants, du Conseil en architecture urbanisme et environnement (CAUE), etc.

### Contribuer à la constitution de nouveaux groupes-projets et les accompagner dans leur démarche pour aboutir

L'association travaille à démocratiser l'habitat groupé en recherchant des solutions visant notamment à faciliter l'accès au foncier : elle développe l'accompagnement des habitants dans des propositions d'appels à projets, de réservation de terrains dans des projets d'aménagement de ZAC ou d'écoquartiers.

En accompagnant la démarche du groupe, les HabLeS sont des facilitateurs pour les professionnels de la construction : assistants à maîtrise d'ouvrage, architectes, bureaux d'études mais également pour leurs partenaires. Les projets d'habitat participatif restent des opérations innovantes qui nécessitent de faire travailler ensemble des acteurs qui n'étaient pas habitués à le faire, qui plus est, sur un mode opératoire souvent encore "expérimental".

Le rôle des HabLeS est donc la mise en lien entre ces différents acteurs et la mise à disposition de son expertise, afin que la mise en œuvre des projets puisse tenir compte des intérêts et des contraintes de chacun. Il s'agit en particulier de contribuer à la production d'un habitat qui corresponde aux aspirations des habitants, enjeu majeur pour faire évoluer la production de logements dans un sens qualitatif et durable.

### Accompagnement au lancement d'opérations

L'association se propose d'aider les intervenants (collectivités, bailleurs, promoteurs) qui souhaitent initier ou porter une opération, par exemple, la vente d'un terrain ou la mise en place d'un appel à candidature.

- **en apportant une expertise afin d'accompagner le partenaire dans la conception et la formalisation du processus, la méthode de mobilisation des habitants, le recrutement des partenaires opérationnels.**
- **en accompagnant la structuration des démarches d'habitants, en phase pré-opérationnelle.**

### Actions auprès des collectivités

La mission associative des HabLeS en fait un interlocuteur et un partenaire naturel des collectivités, autour des préoccupations de mixité et diversité des habitants au cœur des projets d'habitat, ainsi que d'ouverture de la démarche aux territoires fragilisés, de développement d'une citoyenneté locale dans les quartiers d'implantation des projets et plus généralement, pour contribuer à favoriser la solidarité dans l'habitat.

L'association entend ainsi impulser la concrétisation de ces différents objectifs au travers des opérations initiées par ses partenaires pour, par exemple :

- **mettre en place des dispositifs spécifiques de recrutement des habitants sur des quartiers en évolution,**
- **inciter des groupes à initier des projets en lien avec le quartier,**
- **rechercher des solutions pour permettre une mixité location/accession**
- **participer à la réalisation du parcours résidentiel des habitants**

### Actions auprès des bailleurs et autres professionnels

L'une des priorités de l'association concerne l'ouverture de l'habitat participatif à un public de plus en plus large, et la mixité sociale et économique dans les projets.

L'enjeu à cet égard est donc de faire aboutir des projets qui intègrent une diversité des habitants, ce qui sera rendu possible en particulier par la mise en place de solutions locatives et mixtes.

La sensibilisation, la création et le renforcement de partenariats avec les bailleurs sociaux et autres acteurs du logement social nous apparaissent, de ce fait, comme une priorité.

Cette préparation, de même que le renforcement de partenariats entre l'association, les collectivités et les bailleurs est de nature à favoriser une évolution des pratiques et la mise en place de montages innovants qui répondront à la spécificité des projets et des groupes. La réflexion portera en priorité sur la possibilité de parcours résidentiels, les coûts de production du logement, l'évolutivité des logements, ainsi que les pistes possibles pour l'auto-construction.





## Remerciements, liste des visites et participants

**Elles/ils ont participé à ces visites et conférences (liste non exhaustive) :**

### Élus

Gabriel Tatin, 1er vice-président du PNRV, en charge de l'urbanisme ; Thierry Schoebel, vice-président de la Communauté de Communes du Trièves ; Catherine Coche, adjointe au maire en charge de l'urbanisme à Lans-en-Vercors ; Noël Desroches, adjoint au maire de Die ; Bernard Drecq, adjoint au maire en charge de l'urbanisme à Pontcharra ; Jérôme Fauconnier, Maire d'Avignonet ; Marie-Hélène Celse, Maire de Saint-Paul-lès-Monestier ; Catherine Schuld, adjointe au maire en charge de l'urbanisme à Saint Nizier ; Claude Vignon, Conseiller Général de la Drôme et Maire de Saint-Martin-en-Vercors ; Brigitte Bienassis : vice-présidente en charge de l'agriculture au PNR Chartreuse.

### Techniciens des collectivités

Guillaume Vellet, chargé de Mission habitat et communication à la Communauté de Communes Bièvre Chambaran ; Joseph Graven, chargé de mission habitat Communauté d'Agglomération Grenoble Alpes-Métropole ; Pierre-Henri Olphand, conseiller énergie partagé pour la Biovallée ; Thierry Lozé, chargé d'urbanisme Communauté de Communes du Massif du Vercors ; Pascal Albert, technicien habitat, Communauté de Communes du Diois ; Dominique Delattre : directrice adjointe Communauté de Communes Chambaran Vinay Vercors ; Karine Dethès, secrétaire de mairie en charge du service urbanisme de La Chapelle-en -Vercors ; Bruno Rony, directeur des services techniques de Saint Nizier ; Laurent Fillion et Marion Soubeyrat, mission agriculture, PNR Chartreuse ; Armelle de l'Eprevier, mission urbanisme et paysage PNR Chartreuse.

### Professionnels

Michele Fremaux, Hélène Mayot, CAUE 26 ; Noemie Benezeth, architecte urbaniste, bureau d'étude Beaur ; Julie Ruault, coordonnatrice locale Association Terre de Liens ; Adeline Rey, urbaniste OPQU ; Emilie d'Onofrio, juriste, ADIL 38 ; Frédéric Gaspard, chargé de mission, Association pour bâtir autrement

### Habitants

Pierre Attia, Sandie Connet , Pascal Dejaune, Marie Morin, Jean-Marie Revol, Bruno Vessière, Annick et Denis Lombard, Cécile et Yves Hussenot, Vincent Desaphy, Claire Gonzalez, Damien Pinçon, Emilie Engles, Sami Rhaïen, Anne Balthazar.

### Accueil et organisation

Nicolas Antoine, chargé de mission urbanisme et paysage, Parc naturel régional du Vercors ; Cléo Tessier, Stagiaire (PNRV) ; Gérard Vabre, chargé de promotion de l'habitat groupé, Association les HablleS ; Bénédicte Le Roy, chargée de développement de l'habitat groupé, Association les HablleS ; Louis-Marie Saglio, administrateur, Association les HablleS.

## PROGRAMME

### **Habiterre**

**Die, le 20 mars 2013**

Hedwige Marchand et Mickaël Pallandre.

Conférence thématique - La Chapelle en Vercors - 9 avril 2013.

### **La Mijote**

**Saint Franc, le 17 avril 2013**

Thomas Schamasch, Caroline Melot, Corentin Moriceau, Association la Mijote.

### **Conférence thématique**

**La Chapelle en Vercors - 9 avril 2013**

### **Les Granges des toits liés**

**Pontcharra, le 29 mai 2013**

Fanny Grenier, Richard Lacombe, Association Les Toits Liés, habitants Les Granges ; Vincent Bleyenheuft, architecte du projet.

### **Les Naïfs - quartier des Béalières,**

**Meylan, le 18 septembre 2013**

Albert Rousseau, ancien adjoint au maire de Meylan à l'époque du projet années 80 ; Jacqueline Goldschmidt et Richard Vitalis, habitants des Naïfs depuis l'origine (1985) et ayant participé à la phase projet.

### **Conférence thématique**

**Monestier-de-Clermont, le 1er octobre 2013.**

### **Le Château Partagé**

**Dullin, le 16 octobre 2013**

Thomas Lefrancq, habitant du Château Partagé.





Parc  
naturel  
régional  
du Vercors



## Habitat groupé participatif

