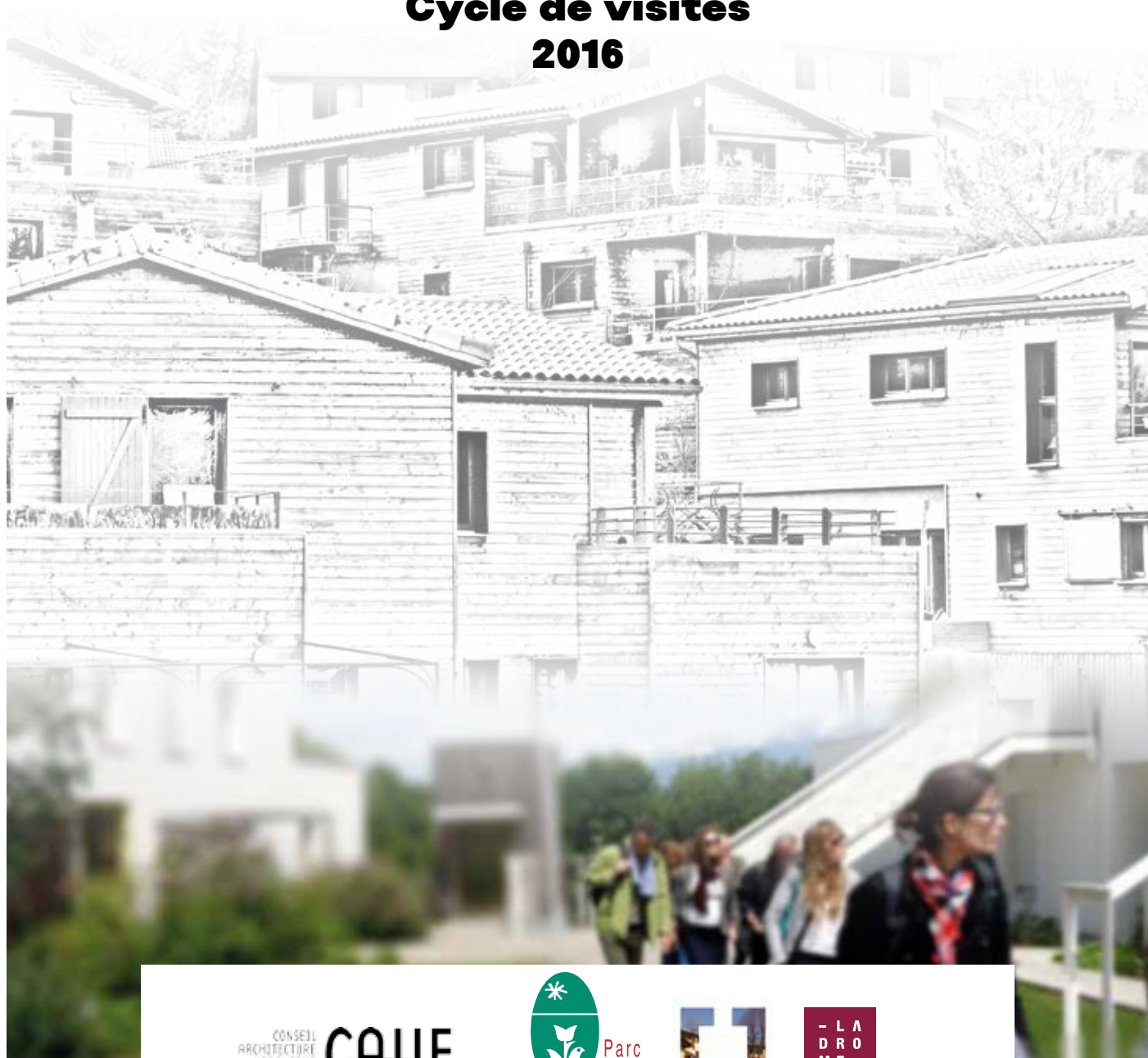


Habitat groupé participatif et nouvelles formes urbaines

**Retour d'expériences
Cycle de visites
2016**



Sommaire



Préface	3
----------------	----------

Le cycle de visites

1 Habiterre (Die - Drôme)	4
2 La Rivière (Isère)	8
3 Les Cadorats (Avignonnet - Isère)	12
4 Exemple Sud Vercors* (Drôme)	16
5 Les jardins de la Baume (Seyssins - Isère)	20
6 Hameau Fournella (Corrençon-en-Vercors - Isère)	24

L'habitat participatif

⇒ Kesako	28
⇒ Un facteur de revitalisation	30
⇒ Un mode d'habitat pour les personnes vieillissantes	32
⇒ Comment naissent les projets ?	34
⇒ La mixité sociale	36
⇒ Le développement durable	38

* Les habitant-e-s ont souhaité garder l'anonymat

Préface

En 2016, le Parc du Vercors a fait appel à l'association « Les Habiles » (association de promotion de l'habitat participatif) et aux conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE) de la Drôme et de l'Isère pour co-construire un programme de visites sur les thèmes de l'habitat participatif et des nouvelles formes urbaines.

Ce partenariat a permis de proposer six rencontres à l'attention des élus locaux, des techniciens des collectivités ou des citoyens intéressés par ces sujets.

Il s'agissait de revenir sur les processus d'élaboration des projets et de comprendre comment les objectifs de départ avaient été déclinés de manière opérationnelle. Les collectivités locales et les groupes d'habitants nous ont invités à apprécier la diversité des réponses en faveur du « mieux vivre ensemble ».

Observer les résultats sur le terrain et écouter les témoignages des intervenants constituent un précieux matériau que vous retrouverez dans ce document. Il sera, nous l'espérons, une source d'inspiration pour vos projets à venir.

Le Président,
Jacques Adenot



1 Habiterre

PHOTO: Nicolas Antoine

Localisation : Die (Drôme)

Installation/livraison : 2011

A l'initiative du projet : groupe d'habitant-e-s

Nombre de logements : 11

Composition du groupe : 11 familles soit 30 personnes, de 6 mois à 69 ans

Surface : 6000 m² de terrain dont 5000 m² constructibles (grâce à une modification de PLU)

Statut juridique : SCI

Espaces, services mutualisés, équipements :

- espaces extérieurs (potager, espaces verts, poulailler collectif, ruches, jeux d'enfants),
- deux buanderies,
- un sous-sol/débarras,
- un local à vélos,
- un atelier bois,
- un cellier,
- une serre,
- des chambres d'amis,
- une maison commune.

Maîtrise d'œuvre : Tangentes, SCOP habiter

Sur les hauteurs de Die, à quelques minutes seulement du centre mais en pleine nature et avec une vue imprenable sur le Vercors, se niche un hameau pas comme les autres, tout de bois construit : Habiterre.

Quelques familles rêvaient d'y créer un lieu de vie qui correspondrait à leurs aspirations à la fois de tranquillité et de vie collective, et qui leur permettrait de vivre au quotidien les valeurs qu'elles défendent : la solidarité, l'entraide et le respect de l'environnement.

Elles souhaitent passer d'un habitat individuel « chacun chez soi » à une dynamique collective, intergénérationnelle, un habitat qui favorise l'échange et la rencontre. Il s'agissait en fait de se réapproprier la question du logement et de l'énergie, de contribuer en changeant son propre quotidien à une transformation plus globale.

Après l'achat du terrain en 2009 par deux couples, d'autres familles ont rejoint peu à peu le projet jusqu'à atteindre sa forme et sa composition actuelle. Habiterre, c'est un projet d'habitation mais aussi et surtout un projet de vie.



PHOTO: Nicolas Antoine

Une propriété collective solidaire

Les porteurs de projet ont choisi le statut de Société Civile Immobilière (SCI) adossé à une charte coopérative qui définit un mode de gouvernance démocratique.

Les habitant-e-s sont donc propriétaires de parts sociales dans la société, et non de leur logement en tant que tel.

Il s'agit de déconnecter la propriété de l'usage : le projet a été monté à partir des besoins de chacun-e et des moyens de l'ensemble du

groupe. Chaque habitant-e a l'usage de parties privatives mais aussi des espaces mutualisés et de la Maison Commune. Tous les espaces ne sont pas nécessairement utilisés par toutes les familles.

Le choix du statut SCI avait pour objectif de ne pas faire du niveau de ressources financières d'un foyer un obstacle pour rejoindre le projet.

Ainsi, l'emprunt a été contracté collectivement auprès de la banque au nom de la SCI, ce qui a permis à des personnes qui n'auraient pas pu obtenir un prêt individuellement d'accéder à la propriété d'un logement.

Cela implique également que l'ensemble des habitant-e-s soient solidaires de l'emprunt.

Par ailleurs, le groupe a mis en place un système d'acquisition progressive des parts sociales, pour les personnes qui n'avaient pas les moyens d'investir dès le début autant que les autres.

A terme, tout-e-s les habitant-e-s détiendront un nombre de parts en fonction de leurs apports et les remboursements du prêt collectif. Par contre la gouvernance reste une personne une voix.

La maison commune, pivot du projet collectif

Les habitant-e-s ont souhaité réaliser une Maison Commune très spacieuse (180 m²), composée d'une grande salle, d'une cuisine aménagée et de couchages à l'étage.

Elle est utilisée par les membres du groupe mais aussi par des personnes extérieures pour des animations, des réunions, des stages...

Elle a en effet pour vocation d'ouvrir le projet vers l'extérieur.

Cette maison n'appartient pas aux habitant-e-s, elle est financée par un réseau de 85 personnes extérieures par le biais de l'épargne solidaire.

La répartition des parts sociales entre les membres de la SCI et les sociétaires habitants reste équilibrée ceci garantissant :

- **Une forte préoccupation environnementale**

La réduction de l'empreinte écologique est au cœur du projet d'Habitat, avec notamment une réflexion sur l'énergie.

Le groupe utilise l'énergie solaire pour l'eau chaude et du bois déchiqueté pour le chauffage. L'électricité est fournie par Enercoop.

Il y a environ une voiture par famille, ce qui est inférieur à la moyenne en

secteur rural. En cas de besoin, les habitant-e-s se prêtent leur voiture.

- **Un urbanisme citoyen de qualité**

Ce projet contribue à une gestion économe de l'espace, avec une densité plus faible que la moyenne du secteur. Il s'intègre dans le paysage grâce à ses constructions en bois dans la pente.

Tout comme les espaces privés, les habitant-e-s se sont appropriés les espaces communs, aménagés avec soin par un paysagiste. Le stationnement est à l'entrée du hameau, les automobiles ne circulent donc pas sur la parcelle.



Témoignages

« La visite d'Habiterre révèle la capacité d'un groupe à l'auto-organisation, la préoccupation de ré-équilibrer les échanges intergénérationnels ainsi qu'une forme de générosité qui permet à tous de vivre mieux et à chacun de tendre vers la mise en pratique de principes qui lui tiennent à cœur. »

Gabriella
MOLINA

Maire adjoint
Beaurières

« Très souvent, on conçoit de l'urbanisme en commençant par les voiries, les réseaux... Nous, à l'inverse, on est parti de nos propres usages, de nos besoins. L'urbanisme est devenu une conséquence. »

Marc
BODINIER

Habitant
d'Habiterre

« Le projet Habiterre utilise la pente et l'espace de manière à ce que chaque habitant soit indépendant. C'est l'association entre une forme d'indépendance et une démarche collective qui se traduit aussi par les chemins piétonniers et la maison commune. »

Gérard
GAGNIER

Conseiller Municipal
Beaufort-sur-Gervanne





PHOTO: Nicolas Anton

« Il faut que ce soit attractif du point de vue des équipements et pas uniquement pour faire des économies. Ce doit être différent des logiques de l'habitat pavillonnaire. Il faut une recherche propre aux aménagements pour favoriser les rencontres quand elles sont souhaitées. La difficulté est de faire en sorte de garder une indépendance tout en favorisant l'approche collective. »

Gérard
GAGNIER

Conseiller Municipal
Beaufort-sur-Gervanne

« On pourrait imaginer que dans la Drôme, chaque village crée son projet collectif. Pour ça, il faut que les collectivités créent les conditions nécessaires. C'est une réponse à un enjeu sociétal : comment faire du commun aujourd'hui ? »

Marc
BODINIER

Habitant
d'Habiterre



PHOTO: Nicolas Antoine

2 La Rivière

Localisation : La Rivière (Isère)

Livraison : 2008

Type de projet : greffe urbaine et aménagement du centre-village

A l'initiative du projet : la commune de La Rivière

Nombre de logements : 7 en locatif social (SDH), 5 en accession sociale (Isère Habitat)

Espaces, équipements et services collectifs : Une salle polyvalente de 30 à 50 places, un bureau équipé en informatique, pour les associations du village, un séchoir à noix réhabilité et transformé en four à pain

Activités économiques : Un bar-restaurant-épicerie avec une salle annexe, des gîtes communaux labellisés « gîtes de France », un commerce (actuellement vacant)

Surfaces :
1 500 m²
8 000 m² d'espaces publics

Budget de l'opération : 2,7 millions d'euros, dont 70% de subventions

Maîtrise d'ouvrage
Commune de La Rivière, SDH, Isère Habitat

Assistance à maîtrise d'ouvrage : DDT JJ Garet, Hervé Girard (BET HQE Géobiologue), Maxime Tassin (Architecte dplg).

Équipe de maîtrise d'œuvre : Yves Perret, (Architecte dplg), Atelier Verdance (Paysagistes). Isis, Patrick Ferrero (Architecte dplg).

Label : écoquartier (2015)

Suite à la fermeture du dernier commerce de La Rivière en 1995, puis à une enquête menée auprès de ses habitant-e-s, la commune a décidé d'acheter une licence IV et de lancer un projet global de revitalisation du centre-bourg, en concertation avec les habitant-e-s.

L'objectif était de redynamiser la commune en valorisant le patrimoine et les ressources locales par la création d'un projet urbain ambitieux.

La commune est restée propriétaire de tous les espaces qui ne sont pas des logements, y compris du gros matériel de restauration mis à disposition du gérant du restaurant.



PHOTO: Nicolas Antoine

Une approche privilégiant les filières locales

Dès le début du projet et la conduite d'une démarche AEU (approche environnementale de l'urbanisme) la commune a souhaité montrer l'exemple avec des bâtiments à haute qualité environnementale (HQE).

Ceci s'est traduit dans le parti pris architectural, la provenance des matériaux, ou encore par les choix et performances énergétiques. L'ensemble des bâtiments a ainsi été réalisé avec du bois de la commune (Pin douglas), à la fois pour la structure et pour la vêtue.

Ils sont alimentés par une chaufferie centrale au bois déchiqueté avec également un approvisionnement local. Des panneaux solaires ont été installés pour compléter le dispositif.

Le projet accorde une place importante aux espaces publics, avec notamment une ouverture des bâtiments sur les espaces verts et une gestion particulière des eaux de pluie.

Au-delà des aménagements importants qui ont été réalisés pour limiter le risque de crue, le bassin de rétention d'eau est utilisé comme mare pédagogique.

Un cœur de village favorisant la rencontre et la convivialité

L'ancien séchoir à noix communal, transformé en four à pain, est aujourd'hui utilisé comme lieu de rencontre par les habitant-e-s, en particulier les plus jeunes, et sert de prétexte à une fête du pain. A cette occasion, les habitant-e-s peuvent profiter des différents espaces extérieurs aménagés (kiosque, terrasse du restaurant...).

La création d'une grande salle polyvalente a elle aussi vocation à faciliter la convivialité, le lien social sur la commune.

Une mixité sociale et fonctionnelle en milieu rural

En intégrant dans un même espace du logement locatif, du logement en accession, des commerces, des services et des équipements à l'usage des habitant-e-s et des associations du village, ce projet vise à répondre aux besoins diversifiés d'une commune rurale.

Il s'agissait de permettre à des jeunes d'accéder à un logement au centre du village, de favoriser le retour d'activités économiques dans un secteur peu desservi par

les transports en commun et de contribuer à l'attractivité du territoire par la construction de gîtes communaux.

La proposition de création d'une crèche a évolué pour aboutir à la création d'un point relais assistantes maternelles. Ceci répondait d'ailleurs aux besoins exprimés par les habitant-e-s.

Un projet multi-acteurs associant les habitant-e-s

Le projet a été conduit par un comité de pilotage réunissant la mairie et les associations de la commune.

Plusieurs réunions publiques ont été organisées pour présenter le projet et recueillir les avis des habitant-e-s. La maîtrise d'œuvre a réalisé à cette occasion des outils pédagogiques. Une maquette a permis d'illustrer concrètement le projet.

La commune fait appel par ailleurs à l'assistance du Conseil d'Architecture et d'Urbanisme de l'Isère (CAUE 38), de l'aide de l'ADEME et du Parc naturel régional du Vercors.

La commune poursuit son projet autour de la nouvelle école et la réhabilitation de l'ancienne Mairie-école.



Témoignages

« La démarche de La Rivière montre une réelle implication et motivation de l'équipe municipale à structurer à la fois un pôle de services et une nouvelle offre de logements abordables. Le site, en cœur de village, est aussi très structurant et permet de réussir une bonne intégration des lieux de vie. Malgré les contraintes liées aux risques naturels, l'opération menée est exemplaire pour permettre au village de continuer à se densifier.

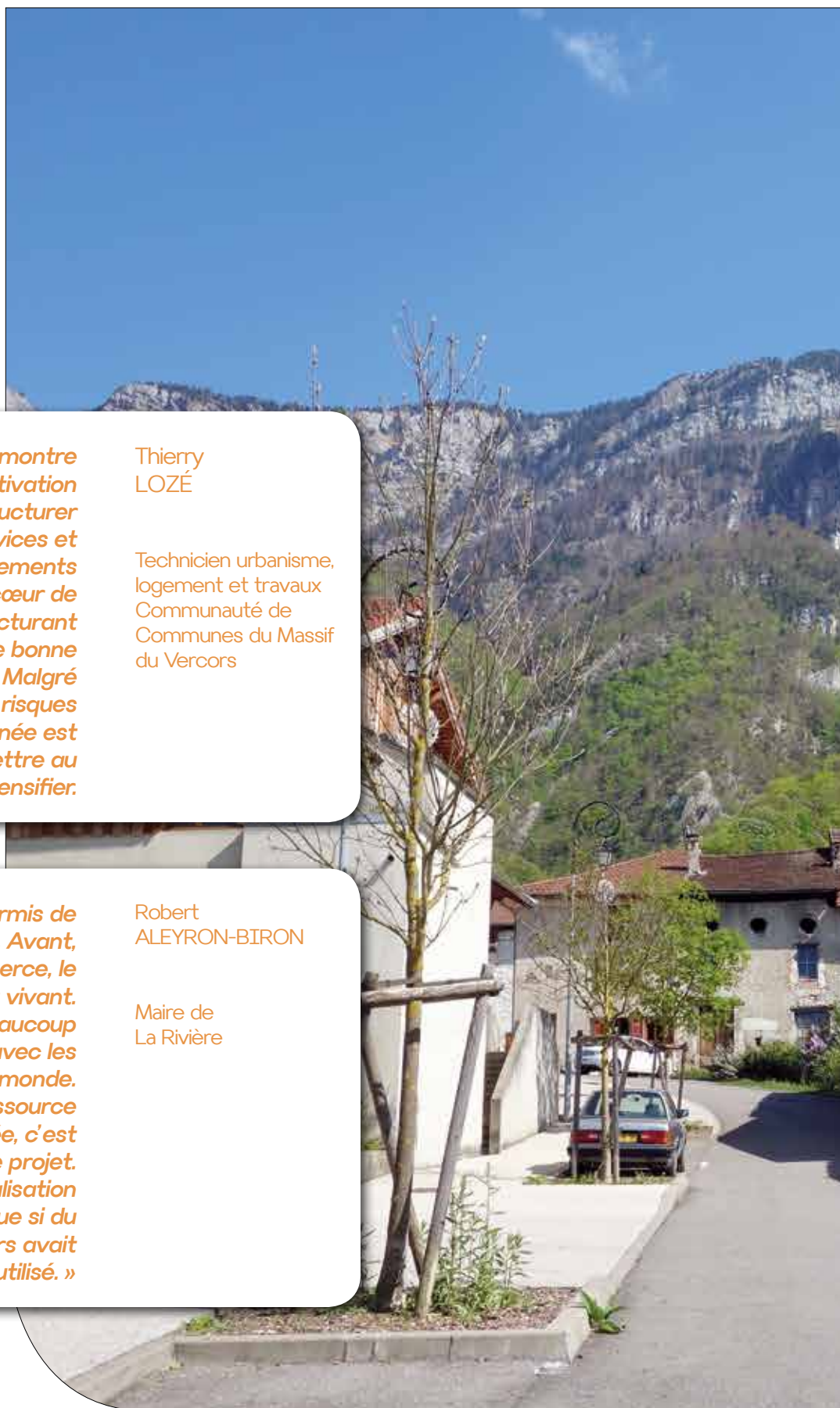
Thierry
LOZÉ

Technicien urbanisme,
logement et travaux
Communauté de
Communes du Massif
du Vercors

« La greffe urbaine a permis de redonner de la vie au village. Avant, il n'y avait pas de commerce, le dimanche matin c'était peu vivant. Aujourd'hui il y a de la vie, beaucoup de monde se réunit. Idem avec les gîtes qui amènent du monde. Du point de vue de la ressource «bois local» qui a été utilisée, c'est clairement un plus pour le projet. Le bilan carbone de la réalisation est d'ailleurs bien meilleur que si du bois d'Allemagne ou d'ailleurs avait été utilisé. »

Robert
ALEYRON-BIRON

Maire de
La Rivière



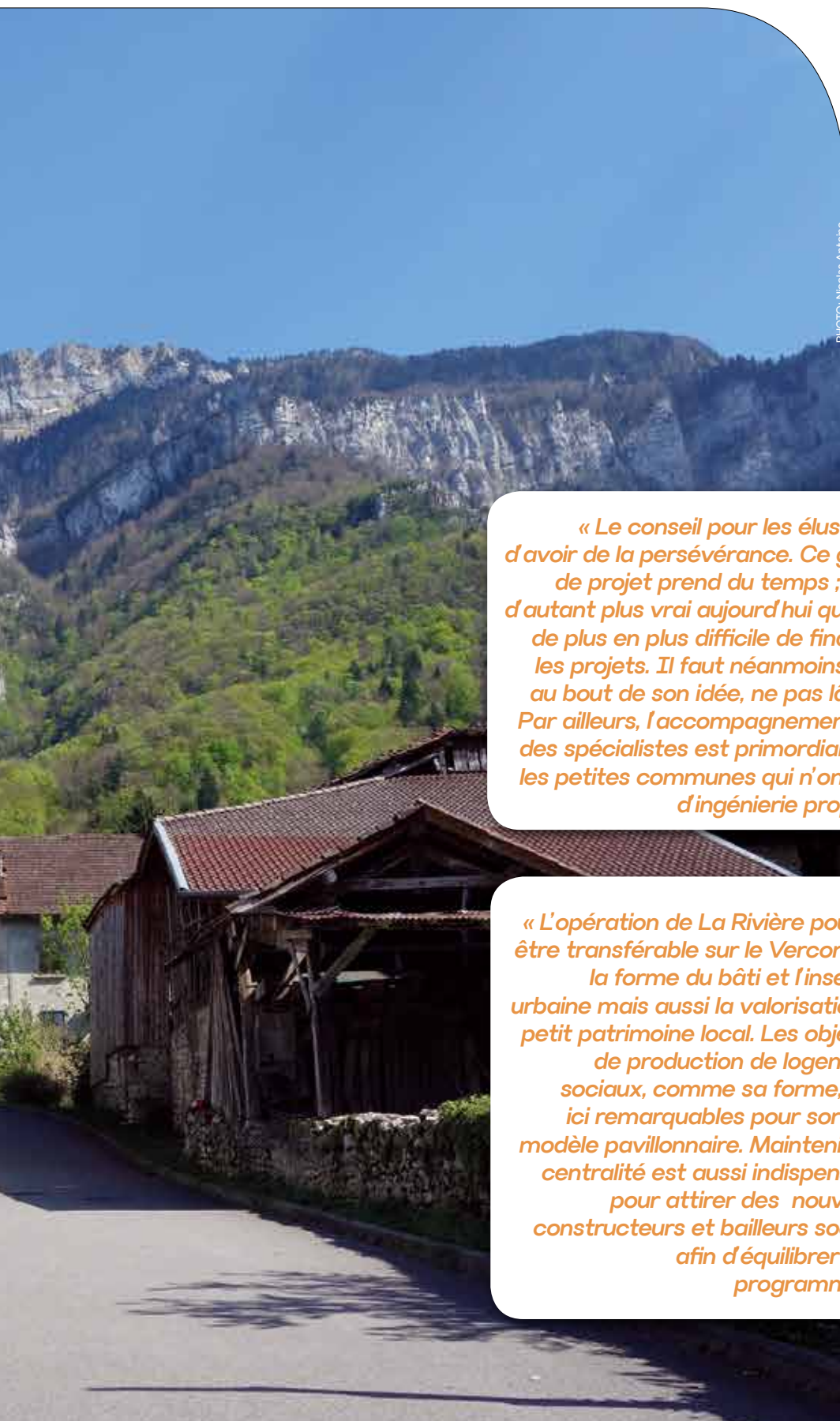


PHOTO: Nicolas Antoine

« Le conseil pour les élus c'est d'avoir de la persévérance. Ce genre de projet prend du temps ; c'est d'autant plus vrai aujourd'hui qu'il est de plus en plus difficile de financer les projets. Il faut néanmoins aller au bout de son idée, ne pas lâcher. Par ailleurs, l'accompagnement par des spécialistes est primordial pour les petites communes qui n'ont pas d'ingénierie propre. »

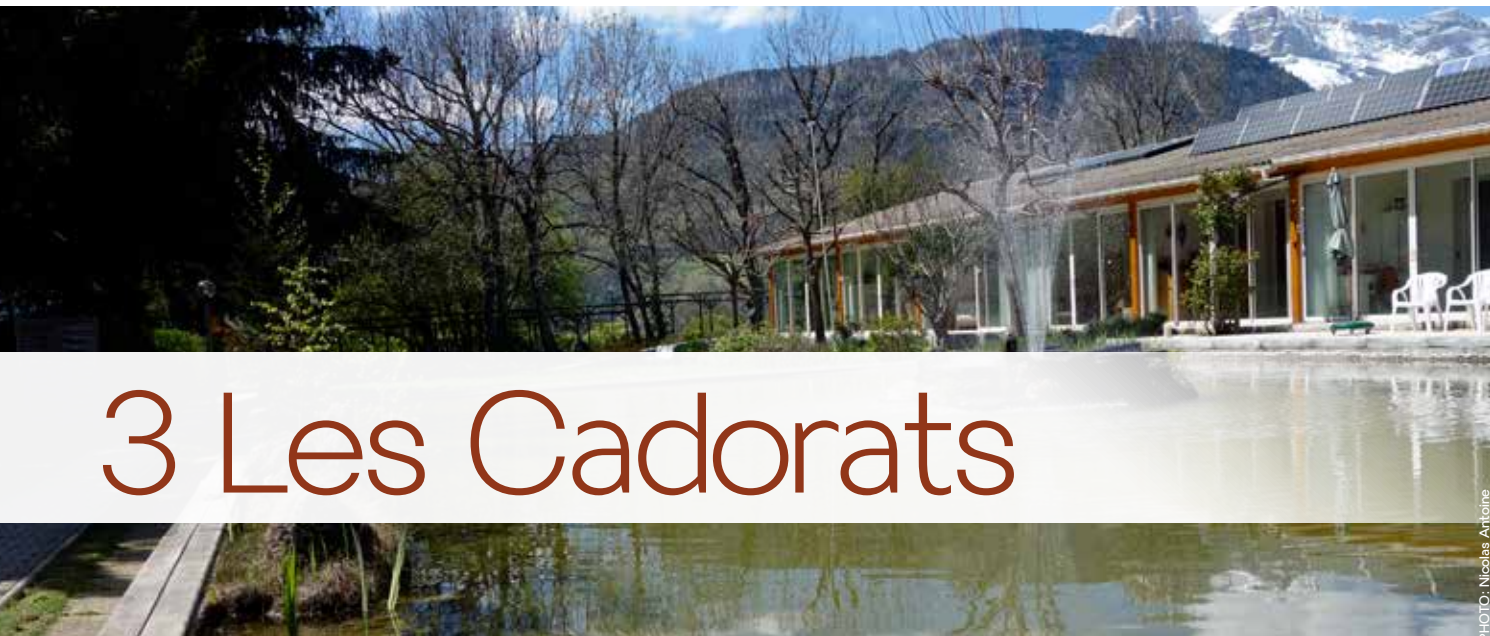
Robert
ALEYRON-BIRON

Maire de
La Rivière

« L'opération de La Rivière pourrait être transférable sur le Vercors par la forme du bâti et l'insertion urbaine mais aussi la valorisation du petit patrimoine local. Les objectifs de production de logements sociaux, comme sa forme, sont ici remarquables pour sortir du modèle pavillonnaire. Maintenir une centralité est aussi indispensable pour attirer des nouveaux constructeurs et bailleurs sociaux afin d'équilibrer leurs programmes. »

Thierry
LOZÉ

Technicien urbanisme,
logement et travaux
Communauté de
Communes du Massif
du Vercors



3 Les Cadorats

PHOTO: Nicolas Antoine

Localisation : Avignonnet (Isère)

Livraison : 1991

Type de projet :
habitat participatif

A l'initiative du projet :
groupe d'habitant-e-s

Nombre de logements :
25, maisons individuelles et
bâtiments d'habitat collectif

Composition du groupe :
60 personnes de 1 à 62 ans

Surface : 10-11 ha

Statut juridique :
SCI + association

**Espaces, équipements,
services mutualisés**

Espaces extérieurs :

prairie, potager, serre, ruches, poulailler, bassins d'eau de pluie, bacs à compost, espace-terrasse barbecue, terrasse de la salle commune, ancien terrain de tennis en cours de transformation

Espaces intérieurs :

grande salle de restauration avec cuisine, salle de projection ou de spectacle, piscine couverte, cave pour le stockage des légumes et du matériel de jardinage

Au début des années 90, un groupe de jeunes familles originaires du Loiret, qui se connaissent depuis longtemps, partagent des valeurs communes ainsi qu'une passion pour la région grenobloise et ses montagnes. Ensemble elles découvrent une grande propriété à Avignonnet, aux portes du Trièves. Elle abrite une ancienne école libre avec internat et divers équipements qui seront transformés par la suite pour un nouvel usage.

Le propriétaire tient à ne pas le séparer en lots mais préfère céder l'ensemble pour un projet global. Le groupe y a imaginé un projet à forte sensibilité écologique et éducative, permettant aux enfants de s'épanouir dans un milieu proche de la nature et favorisant l'expérimentation.

Le lieu a d'abord été utilisé par ses acquéreurs comme résidence de vacances puis, progressivement, ils en ont fait leur résidence principale. Ils disent aujourd'hui avoir « fait de l'habitat participatif sans le savoir ». Le choix de l'autoconstruction pour une grande partie des bâtiments a été un des liens du projet.



PHOTO: Nicolas Antoine

Des logements privatifs intégrés au projet collectif

Comme dans beaucoup d'habitats participatifs, il n'y a ni distinction ni séparation nette entre les espaces privatifs et les espaces communs.

C'est uniquement les usages qui permettent d'identifier ces différents espaces, imbriqués les uns aux autres.

Par exemple, les espaces attenants aux maisons privatives ne sont pas cloisonnés. L'intimité est garantie grâce notamment à la végétation.

Un lieu de vie en évolution constante

Depuis les années 1990, l'habitat comme les équipements collectifs n'ont cessé d'être transformés pour s'adapter aux besoins et aux envies des habitant-e-s. Par exemple, 10 petits logements ont été imaginés puis auto-construits pour les jeunes qui souhaitaient revenir habiter le hameau sans vivre chez leurs parents.

Ces logements de plain-pied sont aussi conçus pour être habités plus tard par des personnes âgées. Au cours du temps, de nombreux aménagements collectifs ont été créés (potager sous serre, zone de compostage ou mur d'escalade).

Expérimentations et écologie pratique

Les activités de jardinage, de compostage ou d'élevage de volailles, participent au rapprochement avec la nature.

Alors que la plupart des habitant-e-s travaillent en ville, le groupe a souhaité mener une expérimentation d'énergie renouvelable à petite échelle avec l'installation d'éoliennes et de panneaux solaires sur les maisons individuelles.

Une structuration juridique à deux niveaux

Le groupe a choisi de monter une SCI pour la gestion de la propriété, mais les habitant-e-s se réunissent au sein d'une autre instance, associative, pour traiter des questions de vie collective et gérer les activités communes.

L'association des habitant-e-s a ainsi mis en place une chorale et une troupe de théâtre qui propose des représentations dans les villages environnants ou encore un festival de films.

Une vie collective intergénérationnelle

L'expérience des Cadorats ne consiste pas seulement à construire autrement mais aussi et surtout à vivre autrement avec les autres.

Le groupe accorde ainsi beaucoup d'importance à la cohabitation, à la valorisation des savoirs et compétences de chacun, à la transmission entre générations et à l'entraide pour des projets communs.

« Il ne faut pas que les jeunes aient l'impression de porter le fardeau des vieux (ni l'inverse). »

Pour que tout se passe bien, chacun doit avoir le sentiment qu'il tire plus de bénéfices que cela lui coûte ».

Les personnes se regroupent par envies communes et les initiatives de chacun-e, notamment des plus jeunes, sont encouragées et accompagnées.



Témoignages

« La propriété est suffisamment vaste pour permettre les initiatives des uns et des autres, notre habitat groupé évolue en permanence au gré des idées et des besoins. Une place prépondérante est faite aux jeunes dans les décisions, les postes à responsabilités, les choix d'aménagements, afin qu'ils se saisissent du projet pour le personnaliser et le faire leur. »

Olivier
DRION

Habitant des
Cadorats

« De par l'état d'esprit du projet, les habitants sont plus investis dans la vie locale, que ce soit au niveau associatif ou au niveau public. Ce groupe est une force de participation importante pour un petit village comme le nôtre. »

Jérôme
FAUCONNIER

Habitant des
Cadorats et maire
d'Avignonnet

« A Château Bernard, même au sein d'un même hameau, il arrive que les habitants ne se croisent pas. S'il y avait un habitat participatif qui permette de regrouper les gens, qu'ils aient plus de contacts entre eux, ça pourrait peut-être changer. »

Jacques
POSTOLY

Conseiller Municipal
Château-Bernard





PHOTO: Nicolas Antoine

« Ce sont des projets d'avenir pour un territoire rural, où des personnes seules peuvent vite se retrouver isolées, par exemple quand elles sont malades. Vivre dans un environnement de ce type permet d'échapper à cette situation, on peut en tirer un vrai bénéfice social. »

Jérôme
FAUCONNIER

Habitant des
Cadorats et maire
d'Avignonet

« Les derniers aménagements ont été faits avec le souci de préparer l'avenir des habitants les plus anciens, de prévoir des appartements qui pourront convenir à des personnes moins mobiles mais soucieuses d'éviter la solitude qui est un fléau actuel. »

Olivier
DRION

Habitant des
Cadorats



PHOTO: Nicolas Antoine

4 Exemple Sud Vercors*

* Les habitant-e-s ont souhaité garder l'anonymat

Localisation : Vercors Sud (Drôme)

Lieu habité depuis : 2013

Type de projet :
habitat participatif

A l'initiative du projet :
groupe d'habitant-e-s

Nombre de logements :
7

Composition du groupe :
11 adultes et 14 enfants

Surface :
13 ha de terrain (en pente)

Statut juridique :
SCI + propriété individuelle

Espaces, équipements, services mutualisés :
tout l'espace extérieur au-delà des espaces privatifs attenants à l'unité d'habitation, une maison commune (salle commune et ateliers), équipements spécifiques pour quelques personnes (matériel agricole, atelier de lutherie, postes de soudure, poulailler...).

« Habiter n'est pas uniquement se loger ».

C'est autour de cette idée commune et de l'achat d'un ancien corps de ferme sur les contreforts sud du Vercors que s'est constitué, en 2013, le groupe des futur-e-s habitant-e-s, des personnes qui se connaissaient pour la moitié d'entre eux.

Elles partageaient l'envie de recréer de la vie collective et d'habiter pleinement ce lieu en y développant des activités économiques. Pour certain-e-s, il s'agissait d'un moyen d'acquérir des terres agricoles et pour d'autres d'accéder à la propriété de leur logement, ce qu'ils n'auraient pas pu réaliser seul-e-s. Une partie des bâtiments existants a été démolie, le reste a été restauré avec l'aide d'entreprises locales et une grande part d'auto-réhabilitation. Des travaux sont encore en cours.



PHOTO: Nicolas Antoine

Un urbanisme respectueux de l'environnement et du paysage

Le groupe d'habitant-e-s a souhaité valoriser les espaces environnants, par une nouvelle utilisation des landes destinées à l'élevage ou aux plantes médicinales.

La plantation de haies permet de favoriser les auxiliaires des cultures et la biodiversité.

De plus, les bâtiments ont été restaurés en accord avec les architectes des bâtiments de France, ce qui garantit une construction respectueuse du patrimoine local.

Par ailleurs, l'écologie est au cœur de ce projet.

Profitant des compétences internes au groupe, des toilettes sèches ont été installées ainsi qu'un système de traitement des eaux usées par phytoépuration.

Du bois local est privilégié pour la construction et le chauffage.

Propriété individuelle et propriété collective

Si chaque logement a été acheté individuellement, avec des espaces extérieurs privatifs de 1000 m² par foyer, c'est une SCI réunissant

l'ensemble des habitant-e-s qui est propriétaire des terres agricoles et de la maison commune.

Cette SCI gère également l'eau et l'électricité.

Outre les réunions régulières permettant aux habitant-e-s de traiter des questions collectives, une journée est réservée une fois par mois pour réaliser les travaux collectifs.

Le groupe accorde beaucoup d'importance à ce « faire ensemble », qui rassemble davantage selon lui que des principes formalisés dans une charte.

Un projet dynamisant pour un territoire rural

Si la commune ne s'est pas impliquée directement dans la réalisation du projet, celui-ci étant porté par un groupe de citoyen-ne-s, il n'aurait pas pu se concrétiser sans son accord.

En effet, le Plan Local d'Urbanisme en cours de révision, à l'époque, a permis la réhabilitation de ce patrimoine bâti en logements.

Cette contribution de la commune apparaît fructueuse dans la mesure où ce projet a d'ores et déjà un im-

pact fort en terme de revitalisation du territoire, sans pour autant avoir impacté le foncier agricole par la construction de nouveaux bâtiments.

L'arrivée simultanée de plusieurs familles avec enfants dans cette commune de moins de 200 habitant-e-s a d'abord permis de maintenir l'école locale qui était sur le point de fermer et même de réouvrir une nouvelle classe.

A travers ce projet, ce sont aussi plusieurs activités économiques qui se sont créées sur la commune, non seulement des activités agricoles

(élevage ovin, maraîchage, culture et transformation des plantes aromatiques, à parfum et médicinales, projet d'apiculture), mais aussi un menuisier/luthier.

Loin d'une logique purement résidentielle, ces personnes habitent pleinement la commune en y créant de la richesse économique et du lien social, des animations culturelles, comme par exemple l'organisation d'un marché de Noël ou des concerts dans leur maison commune.



Témoignages

« Les personnes peuvent compter les unes sur les autres. Le collectif leur a donné les moyens d'être propriétaires d'un logement alors qu'ils n'auraient pas pu individuellement. C'est un projet intéressant, assez génial même, mais il faut bien s'entendre dans la durée ! »

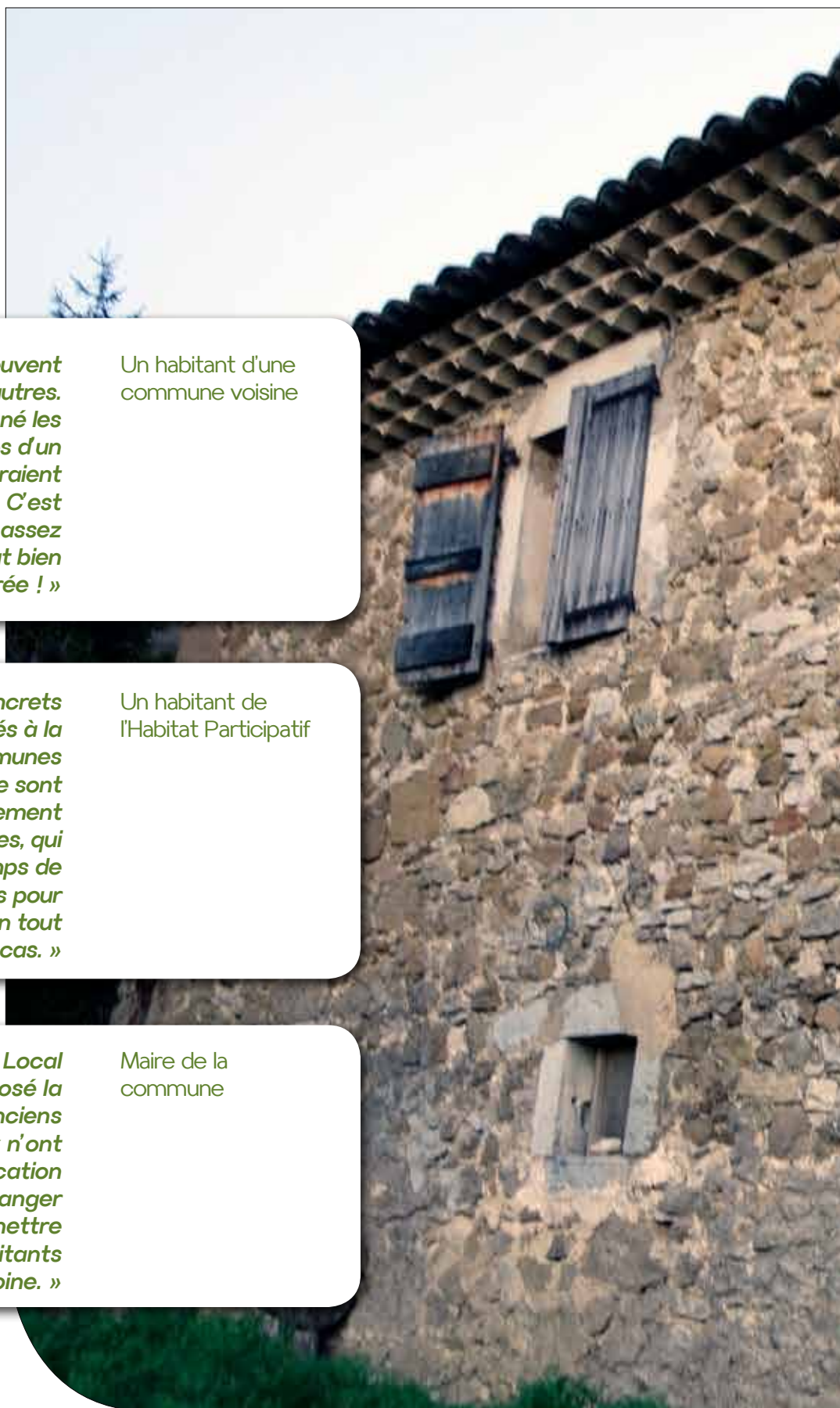
Un habitant d'une commune voisine

« Les apports les plus concrets pour les habitants sont liés à la solidarité. Pour les communes qui les accueillent, ce sont des groupes généralement dynamiques et fiables, qui amènent la plupart du temps de l'activité locale, des enfants pour l'école et de la culture. En tout cas, c'est notre cas. »

Un habitant de l'Habitat Participatif

« Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, on s'est posé la question du devenir des anciens corps de ferme. Ces lieux n'ont pas seulement une vocation agricole ; le fait d'en changer la destination peut permettre l'arrivée de nouveaux habitants et valoriser le patrimoine. »

Maire de la commune



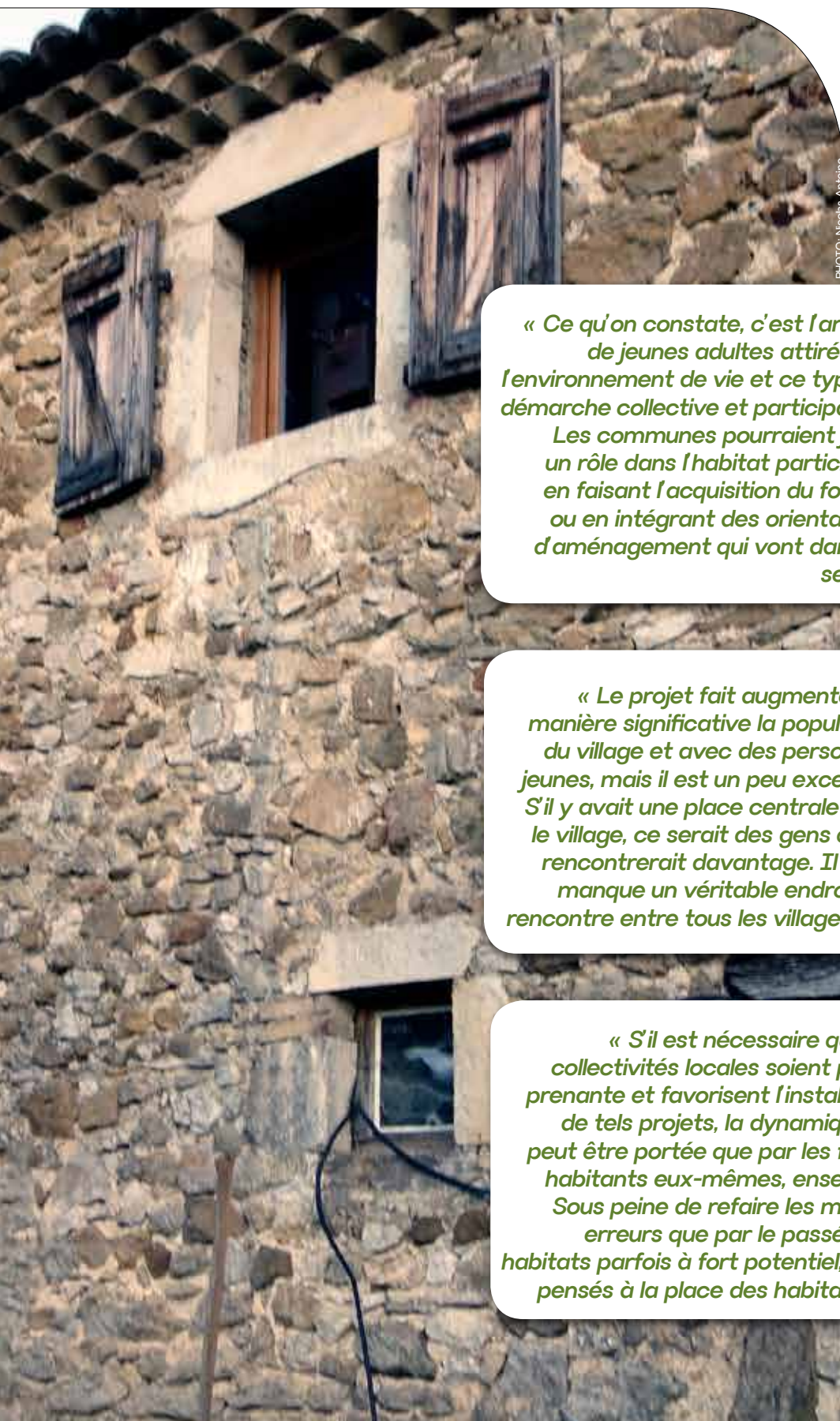


PHOTO: Nicolas Antoine

« Ce qu'on constate, c'est l'arrivée de jeunes adultes attirés par l'environnement de vie et ce type de démarche collective et participative. Les communes pourraient jouer un rôle dans l'habitat participatif en faisant l'acquisition du foncier ou en intégrant des orientations d'aménagement qui vont dans ce sens. »

Adjointe au Maire d'une commune voisine

« Le projet fait augmenter de manière significative la population du village et avec des personnes jeunes, mais il est un peu excentré. S'il y avait une place centrale pour le village, ce serait des gens qu'on rencontrerait davantage. Il nous manque un véritable endroit de rencontre entre tous les villageois. »

Conseiller municipal de la commune

« S'il est nécessaire que les collectivités locales soient partie prenante et favorisent l'installation de tels projets, la dynamique ne peut être portée que par les futurs habitants eux-mêmes, ensemble. Sous peine de refaire les mêmes erreurs que par le passé : des habitats parfois à fort potentiel, mais pensés à la place des habitants. »

Un habitant de l'Habitat Participatif



5 Les jardins de la Baume



Localisation :
Seyssins (Isère)

Livraison : 2013

Type de projet :
éco-quartier

A l'initiative du projet :
la commune de Seyssins

Nombre de logements :
55 dont 30 en locatif social et 25 en accession libre

Espaces, équipements, services collectifs :
jardins d'agrément et potager, espace de stockage et de convivialité pour les jardiniers.

Surfaces :
10 800 m² (55 logements) + 27 500 m² d'espaces verts dont environ 400 m² de potager

Budget de l'opération :
6 440 000 € HT (5 774 065 € bâtiment, 665 935 € terrassement, 280 108 € VRD, 170 827 € espaces verts)

Maîtrise d'ouvrage :
Grenoble Habitat

Maîtrise d'œuvre :
GTB architectes, ERANTHIS (paysagiste), EDITEC, SORAE-TEC, Ingénierie Climatique, HOLLIS CONCEPT ORGANISMES ASSOCIÉS, les éclaireurs,

TOUTENVERT, SOGEA Rhône-Alpes, PERRIOL TP, VIVIER TARVEL, GARDINETTI, IDE-VERDE

LABEL : Qualitel BBC Effinergie, référentiel QEB

A la limite de la ville et de la montagne, cinq bâtiments en gradins entourés de verdure offrent des vues imprenables sur les massifs du Vercors, de la Chartreuse et de Belledonne. Il émane de cet ensemble une certaine quiétude et une qualité de vie particulière.

Sur ce site anciennement consacré à des jardins familiaux, la commune de Seyssins a souhaité réaliser une opération collective exemplaire autant du point de vue environnemental que de la qualité de vie.

Après avoir rédigé le cahier des charges et consulté différents opérateurs, elle a collaboré avec Grenoble Habitat pour réaliser cette opération mixte associant des logements en locatif social et en accession libre. L'ensemble des logements a pu être commercialisés en une seule journée, ce qui révèle l'attractivité de ce type de réalisation.



Un projet pensé dans sa globalité

La démarche a consisté à prendre en compte à la fois la qualité des logements, de la construction, mais aussi les espaces publics et les équipements qui contribuent à créer un lieu de vie agréable.

Au-delà des logements individuels, des espaces communs extérieurs et intérieurs ont ainsi été imaginés en rez-de-chaussée, avec des « interstices à vivre » entre chaque ensemble de logements et jardins, participant à l'appropriation et à la personnalisation du lieu par ses habitants.

Concernant la question des transports, de la mobilité, on peut noter la présence de garages souterrains, mais aussi des aménagements extérieurs favorisant la circulation piétonne et cycliste ainsi que la proximité du tramway, qui sont des éléments structurants du projet.

Singulariser l'habitat collectif

La conception de cette opération s'affranchit des deux modèles d'habitats qui prédominent en France, la maison individuelle et l'immeuble collectif. Un des enjeux qui se posent aujourd'hui aux collectivités est en effet de densifier l'habitat et d'économiser l'espace tout en pré-

servant la qualité de vie, la tranquillité et l'intimité des habitants. C'est donc une forme d'habitat intermédiaire qui a été choisie pour cette opération, une forme souvent privilégiée par ailleurs dans les projets d'habitat participatif.

Les bâtiments sont de taille moyenne (jusqu'à 5 étages) mais l'architecture vise à préserver la place de l'individuel dans l'ensemble. Ainsi, elle évite les vis-à-vis entre les différents appartements et offre des entrées indépendantes. En-dehors des plus petits appartements (T1 et T2), chaque logement dispose de son propre espace extérieur.

Le parti pris architectural et paysager

L'environnement est appréhendé à la fois sous l'angle du paysage et de l'empreinte écologique.

Ainsi, les logements bénéficient d'une vue dégagée sur les montagnes environnantes et la logique d'intégration dans le paysage a conduit à repenser les systèmes techniques et d'aération pour éviter la présence d'équipements techniques sur les toits, ce qui nuirait à l'insertion paysagère du projet.

Grâce à un système de VMC inversée, ces équipements sont positionnés en sous-sol.

Une grande place est accordée au végétal, en rez-de-chaussée et en terrasse (avec des espèces exigeant peu ou pas d'entretien). Vu de la montagne, le projet se fond ainsi dans le paysage.

Par ailleurs, les logements ont été construits selon les principes BBC et sont alimentés par une chaufferie au bois. Des cuves de récupération des eaux pluviales sont prévues pour l'arrosage. Une coulée verte derrière les bâtiments a été maintenue comme corridor écologique.

Un projet partenarial

Si l'initiative émane de la commune, qui a déterminé un cahier des

charges, l'opération a été conduite par l'organisme HLM Grenoble Habitat avec une équipe de maîtrise d'œuvre disposant d'une grande liberté.

Chaque acteur a pu faire valoir ses contraintes et apporter ses idées pour aboutir aux différentes innovations de ce projet.

Les habitants n'ont pas directement participé à la conception du projet et sont arrivés après sa réalisation. Le pari qui a été fait par les concepteurs était plutôt de favoriser une appropriation ultérieure des différents espaces partagés.



Témoignages

PHOTO: Nicolas An

« Cette opération a pour caractéristique de répondre à un nombre inhabituel de critères. Son programme mixte, accessible depuis le terminus du tram, présente une échelle très juste et développe des rapports au paysage et au sol particulièrement intéressants. Son organisation en gradin dans la pente ménage les vues sur le paysage tout en favorisant l'intimité des logements et les ouvertures paysagères depuis l'espace public. »

Serge
GROS

Directeur
CAUE de l'Isère

Il est intéressant que des opérations se fassent de cette manière-là à partir d'une commande publique mais je suis toujours étonné qu'on soit toujours dans le domaine de l'expérimentation, de l'exemplarité, de l'exception. C'est frustrant de voir que les autres projets se font toujours comme avant. Combien de temps ça va durer avant que ça devienne la règle ?

Jacky
ROY

Retraité de la
fonction publique
et partenaire du
CAUE

« L'objectif était de concevoir une opération de logements collectifs qui présente les qualités de l'habitat individuel. Cet objectif a permis d'offrir des espaces partagés qualitatifs qui valorisent l'habitat collectif. Indépendamment du programme, l'architecture du projet s'est nourrie des caractéristiques du site pour concevoir un projet sur mesure. »

Lucille
TALLARD

Architecte
GTB Architectes





« Ce projet est remarquable du point de vue de la démarche holistique des concepteurs... L'intégration du projet dans son contexte permet d'aller au delà des aspects extérieurs des bâtiments. Il prévoit l'appropriation par les habitants d'espaces libres, les terrasses, les jardins... »

Josiane
De REGGI

Adjointe au maire
de Seyssins

« L'opération résulte d'une véritable volonté politique de la commune de réaliser une opération de logement collectif où il fait bon vivre autour d'un projet nature. Le rôle déterminant du paysagiste en équipe pluridisciplinaire semble avoir produit un ancrage très fort de l'opération dans son site en s'appuyant sur son histoire. »

Serge
GROS

Directeur
CAUE de l'Isère

« Dans le cadre de ce projet, on n'est pas dans du sur-mesure mais plutôt dans du prêt-à-porter haut de gamme. Le fait que tous les appartements aient été commercialisés en une journée montre que les personnes avaient repéré ce projet et souhaitaient s'impliquer dans un mode de vie comme celui-là. »

Jacky
ROY

Retraité de la
fonction publique
et partenaire du
CAUE

« Ce qui est transférable c'est le concept de mixité, la recherche de l'intimité, le partage d'espaces communs pour créer un peu de solidarité, intégrer l'ensemble du projet dans la géographie locale. C'est surtout le process qui est reproductible, une architecture qui se construit autour du site »

Josiane
De REGGI

Adjointe au maire
de Seyssins



PHOTO: Nicolas Antoine

6 Hameau Fournella



Localisation :

Corrençon-en-Vercors (Isère)

Livraison : 2015

Type de projet :

éco-hameau

A l'initiative du projet :

un groupe d'habitants

Nombre de logements :

5 logements principaux et 3 gîtes

Espaces, équipements, services collectifs :

jardins d'agrément et potager, espace de stockage et de convivialité pour les jardiniers.

Surface :

4 000 m² pour les espaces extérieurs

915 m² de plancher

Maîtrise d'œuvre :

Architecte : SOLEA Voutier et Associés Architectes

Constructeur : John Sauvajon et autoconstruction

Un hameau tout en bois à l'esthétique originale au cœur du Vercors... Est à l'origine de ce projet, un groupe de personnes dont plusieurs travaillaient dans une entreprise de construction bois à Corrençon.

Elles avaient pour objectif d'acheter ensemble un terrain pour construire leurs maisons, sachant qu'aucune d'entre elles n'avait les moyens de le faire individuellement. Le projet est resté en veille pendant plusieurs années, en raison des difficultés à trouver un terrain adéquat, jusqu'à ce que le propriétaire d'une construction existante mette en vente le terrain attenant.

Après dépôt d'un permis de construire groupé en 2012, les porteurs du projet et le propriétaire voisin ont travaillé avec le même architecte pour réhabiliter la ferme et concevoir les nouvelles habitations...



PHOTO: Nicolas Antoine



Une architecture novatrice

La démarche initiale des futurs habitants et de l'architecte a été de réfléchir ensemble sur un lieu de vie de qualité, sans se restreindre aux modèles habituels des constructions dans le Vercors. Le groupe souhaitait créer son propre habitat, conforme aux besoins, aux envies et aux contraintes de chacun, sans se mettre de barrière sur la forme.

Certains choix architecturaux ont déclenché de vives réactions, notamment le fait de ne pas prévoir de dépassé de toiture, contrairement au principe communément admis pour limiter les risques liés à l'en-

neigement et inscrit dans les règles d'urbanisme.

Ce choix a été fait dans le but d'éviter une décoloration partielle du bois de façade et argumenté sur le fait que cela ne présentait pas de risque.

Le positionnement de panneaux solaires « muraux » et non sur la toiture, lié à l'orientation des maisons, contribue à donner une esthétique contemporaine à l'ensemble.

Si plusieurs aspects de ce projet ont également surpris les riverains, les retours semblent aujourd'hui positifs.

Des espaces extérieurs mutualisés

L'opération est constituée de maisons individuelles et ne comprend pas d'espaces intérieurs collectifs. Il ne s'agit pas d'un habitat participatif proprement dit, les habitant-e-s partagent toutefois les espaces extérieurs et en sont collectivement propriétaires. Aucune clôture ne vient délimiter les espaces

Un abri a été construit à l'entrée de la parcelle pour les voitures, ceci permet d'éviter la circulation et le stationnement sur la parcelle et garantit ainsi la qualité de ces espaces extérieurs.

L'adaptation aux exigences environnementales

Pour tenir compte du caractère inondable de l'espace à construire, les bâtiments ont été réalisés à 60 cm au-dessus du sol. C'est aussi pour cette raison que le stationnement couvert n'a pas été fermé et a été réhaussé.

Réduire l'impact écologique

Le projet a été modelé par une forte préoccupation écologique s'appliquant à la fois à la construction et à l'usage ultérieur des bâtiments. D'une part, le groupe a choisi des matériaux de construction renouvelables (ossature et façades en bois, fibre de bois ou ouate de

cellulose pour l'isolation) dont la provenance est connue et, pour la majorité, locale (Vercors, Alpes).

Il s'agissait à la fois de limiter le transport, l'énergie grise et le bilan carbone. D'autre part, les bâtiments ont été conçus pour être économes en énergie. Suivant les maisons, cette énergie provient de panneaux solaires thermiques ou de chauffage au bois.

Le choix de la construction en bois permet aussi aux bâtiments de s'effacer dans le paysage.

Diversité et cohérence des constructions

Les porteurs du projet ont travaillé avec un architecte unique pour assurer la cohérence de l'ensemble,

mais chaque ménage a conçu un logement à sa mesure et en fonction de ses moyens.

L'unité se retrouve dans les volumes, très compacts, et les performances énergétiques, mais les approches individuelles ont été différentes en termes de choix énergétiques et de modes constructifs. Par exemple, certains bâtiments ont été auto-construits, en totalité ou pour partie, par les habitants, tandis que les autres ont été érigés intégralement par des professionnels.



Témoignages

« On a travaillé ensemble pour les modalités architecturales et les quelques règles de fonctionnement qu'on s'est fixées. Par exemple : pas de voiture sur la parcelle, on se gare à l'entrée, pas de clôture entre les maisons... Une fois le permis accepté, chacun a construit à son rythme ; une entraide s'est installée. »

John
SAUVAJON

Habitant et
autoconstructeur
du hameau

« C'est une expérience intéressante car elle montre qu'une initiative peut être une piste possible et originale pour la création de nouveaux logements, tout en répondant bien à différents critères portés par la collectivité locale : intégration paysagère, sociabilité et qualité de vie, prise en compte de l'environnement (écoulement des eaux), qualité architecturale et énergétique des bâtiments, etc. »

Gilles
PEISSEL

Habitant d'Engins

« Le projet répond à de nombreuses questions que se pose tout territoire : construire de manière performante et rationnelle (performance énergétique du bâti et faible énergie grise), utiliser l'espace de manière rationnelle, renforcer les savoir-faire et l'expertise locale, développer l'économie locale, favoriser l'usage du bois local. »

Emmanuel
JEANJEAN

Chargé de mission
énergie - mobilité
Parc du Vercors



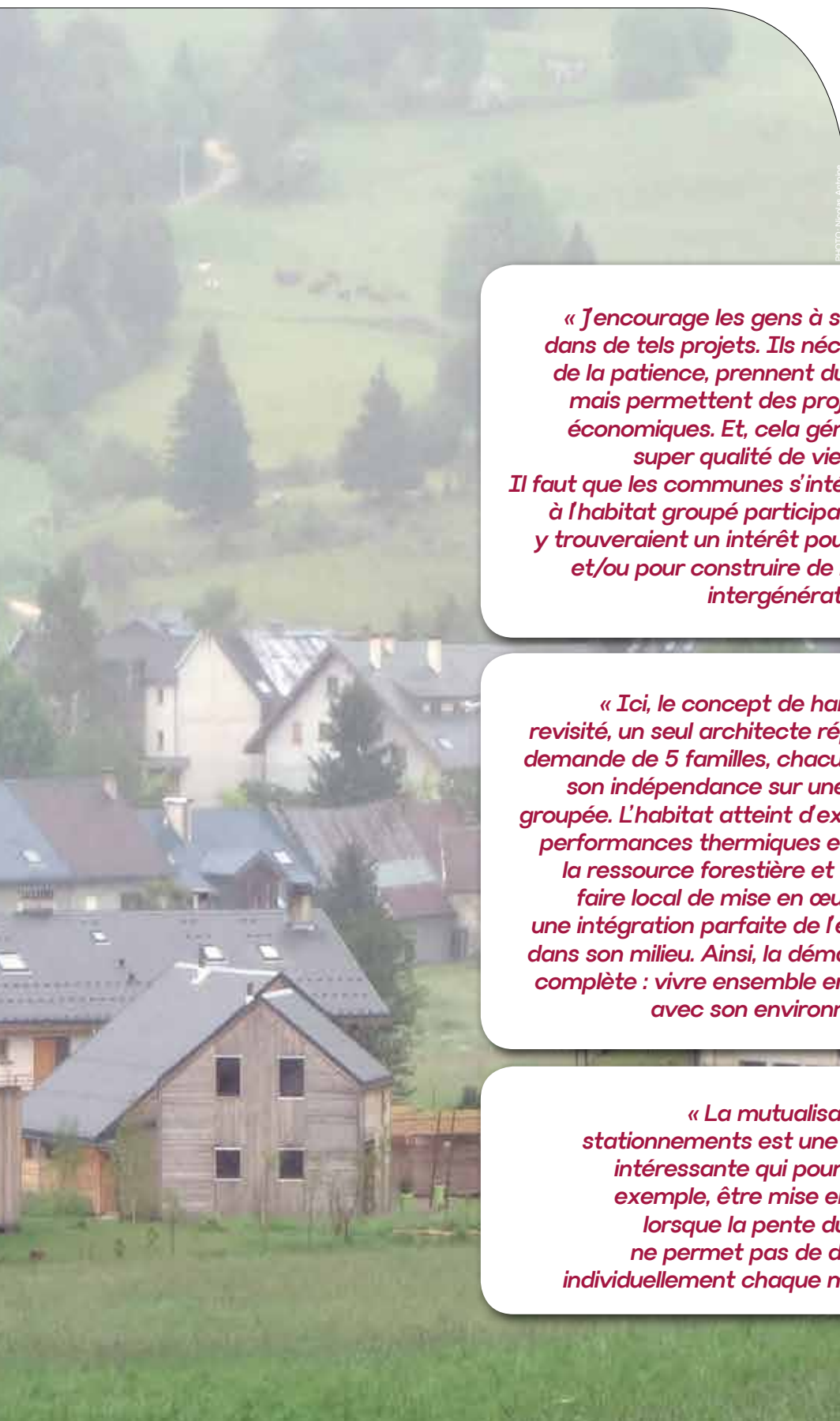


PHOTO: Nicolas Arboise

« J'encourage les gens à se lancer dans de tels projets. Ils nécessitent de la patience, prennent du temps, mais permettent des projets plus économiques. Et, cela génère une super qualité de vie sociale. Il faut que les communes s'intéressent à l'habitat groupé participatif : elles y trouveraient un intérêt pour l'école et/ou pour construire de l'habitat intergénérationnel. »

John
SAUVAJON

Habitant et
autoconstructeur
du hameau

« Ici, le concept de hameau est revisité, un seul architecte répond à la demande de 5 familles, chacune ayant son indépendance sur une parcelle groupée. L'habitat atteint d'excellentes performances thermiques et valorise la ressource forestière et le savoir-faire local de mise en œuvre, pour une intégration parfaite de l'ensemble dans son milieu. Ainsi, la démarche est complète : vivre ensemble en respect avec son environnement. »

Marie
LEBRUN ADAM

Chargée de
développement
de la filière forêt-
bois

« La mutualisation des stationnements est une solution intéressante qui pourrait, par exemple, être mise en œuvre lorsque la pente du terrain ne permet pas de desservir individuellement chaque maison. »

Gilles
PEISSEL

Habitant d'Engins

L'HABITAT PARTICIPATIF

Kesako

« L'habitat participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis (...) dans une logique de partage et de solidarité entre habitants. » (Art. L. 200-1 de la loi ALUR)

S'il existe déjà depuis quelques décennies sous différentes formes ou appellations (habitat autogéré, habitat coopératif...), l'habitat participatif est réellement reconnu par la loi française depuis la loi ALUR. Ce texte lui donne une définition et crée des statuts spécifiques pour les sociétés d'habitat participatif : les sociétés d'autopromotion et d'attribution et les coopératives d'habitants. En mentionnant des « personnes morales », il fait référence aux organismes HLM qui peuvent être partenaires des habitant-e-s pour faciliter l'accès de ce mode d'habitat à des personnes aux ressources modestes et sécuriser les démarches.

Un habitat collectif conçu et géré par et pour ses habitant-e-s

Ce qui caractérise l'habitat participatif, c'est la participation des habitant-e-s à la conception puis à la gestion collective de leur lieu de vie. Cela implique une organisation et une gouvernance collective. Les degrés de participation peuvent être différents,

entre le choix de l'autopromotion - dans lequel les habitant-e-s prennent en charge l'ensemble du projet du début à la fin, ceci nécessitant un investissement important et des compétences particulières - ou d'autres formes d'habitat participatif impliquant des partenaires (bailleur social, promoteur...). Dans tous les cas, les besoins et les usages des habitant-e-s sont au cœur du projet.

Des logements individuels, des espaces, équipements, et services partagés

Un habitat participatif se compose d'un ensemble de logements privatifs et d'espaces intérieurs ou extérieurs mis en commun pour un usage par toutes les habitant-e-s. On retrouve dans la plupart des projets une salle commune polyvalente, une chambre d'amis ou un studio mutualisé où chacun-e peut héberger des proches sans avoir nécessairement une chambre supplémentaire dans son logement et un jardin collectif quand la configuration du lieu le permet. Les autres espaces partagés dé-

pendent des besoins, des envies et des moyens du groupe : il peut s'agir d'une buanderie commune, d'un atelier de bricolage, d'une salle de jeux dédiée aux enfants... La mutualisation peut concerner des équipements (matériel de bricolage ou de jardinage, automobiles...) ou des services (achats groupés, covoiturage...). Chaque groupe décide de ce qu'il veut partager, l'essentiel étant d'obtenir une meilleure qualité de vie que ce à quoi chacun-e pourrait prétendre dans un habitat individuel.

Une convivialité et des solidarités de voisinage

L'objectif des personnes qui se lancent dans des projets d'habitat participatif est de tisser davantage de liens avec leurs voisins, d'éviter l'isolement et le repli en favorisant l'entraide et la convivialité entre voisins. De plus en plus de ménages aspirent aujourd'hui à ce mode de vie moins individualiste, tout en souhaitant conserver leur autonomie et leur espace privé.

Si la convivialité se traduit par un mode de relations et des moments de partage plus ou moins fréquents suivant les groupes, la solidarité peut prendre une infinité de formes : de la solidarité financière (répartition des charges collectives, ou par des prêts internes...) aux petits ser-



PHOTO: Nicolas Antoine

LA SERRE - LES CADORATS



LE POULAILLER - LES CADORATS
LES JARDINS D'AGRÈMENT - HABITERRE

vices du quotidien (garde d'enfants ponctuelle, courses, aide au bricolage...), en passant par une présence réconfortante en cas d'accidents de la vie.

Un habitat ouvert sur l'extérieur

Les projets d'habitat participatif se distinguent notamment de la vie en communauté par leur ouverture sur l'extérieur, le quartier, le village. Bien souvent, la salle commune est également proposée pour des activités associatives locales (soutien scolaire, réunions, pratiques culturelles...) et les habitant-e-s s'approprient leur lieu de vie au sens large, sans s'arrêter au portail de leur habitat.

Des projets diversifiés

Si cette définition de l'habitat participatif s'applique à tous les projets de cette nature, ces derniers présentent par ailleurs une grande diversité (localisation, montage ou composition du groupe). En effet, des projets se

créent en milieu urbain, péri-urbain ou rural, avec bien-sûr des caractéristiques et des objectifs, une organisation et de formes architecturales différentes. Alors que certains groupes optent pour des constructions neuves, d'autres choisissent d'anciennes bâtisses à rénover, qui offrent du potentiel pour un projet collectif de ce type. Certains groupes choisissent également de mener les travaux eux-mêmes, avec ou sans accompagnement, notamment en milieu rural.

Sur le plan du montage juridique, les choix sont aujourd'hui assez variés puisqu'il peut s'agir aussi bien de propriété individuelle que de propriété collective, en passant par le locatif ou les montages mixtes.

Enfin, la composition (nombre de foyers, intergénérationnelle ou non, mixités) est également très variable. Les plus petits projets réunissent 3 à 4 familles tandis qu'il en existe d'autres en Isère allant jusqu'à 14 logements.

Loi ALUR : L'habitat participatif reconnu

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové crée deux formes de sociétés qui simplifient et sécurisent les montages :

la coopérative d'habitants et la société d'attribution et d'autopromotion dont les habitants peuvent acquérir des parts sociales en qualité d'associés.

Parmi les innovations, notons l'existence de parts sociales en «industrie» correspondant à un apport-travail au même titre que des apports financiers ou en nature, et la possibilité pour des personnes morales, notamment des organismes de logement social, de devenir associés.

*Les sociétés d'habitat participatif
Articles L. 200-1 à L. 200-11 du code de l'urbanisme*

*Les coopératives d'habitat
Articles L. 201-1 à L. 201-13 du code de l'urbanisme*

*Les sociétés d'attribution et d'autopromotion
Articles L. 202-1 à L. 202-11 du code de l'urbanisme*

L'HABITAT PARTICIPATIF

Un facteur de revitalisation

Des groupes d'habitant-e-s dynamiques

L'installation d'un groupe porteur de projet d'habitat participatif sur un territoire présente d'abord l'avantage de voir arriver plusieurs ménages, souvent jeunes, ce qui intéresse particulièrement les zones dans lesquelles la population diminue.

Il ne s'agit pas pour les personnes impliquées dans ce type de projet d'acheter un logement pour y dormir seulement, sans créer de lien avec les autres habitants, mais bien de s'approprier leur lieu de vie au sens large.

Des habitant-e-s prennent part à la vie locale, que ce soit par une participation aux temps forts, aux associations ou au conseil municipal.

Des espaces communs souvent ouverts sur le quartier, le village

Les espaces collectifs des projets d'habitat participatif ont d'abord pour vocation (sauf exception) de répondre aux besoins des membres du groupe d'habitant-e-s et à des usages internes.

Pourtant, on remarque que les espaces extérieurs ou la salle commune sont aussi très souvent ouverts sur le quartier, le village, ou à d'autres partenaires.

Ils sont utilisés pour des activités conviviales, associatives, culturelles, régulières (réunions, stages, répétitions) ou ponctuelles (festival de musique, fête des voisins, marché de Noël...).

Il n'est pas rare non plus que les groupes organisent des services comme une distribution de

paniers de légumes (de type AMAP) qu'ils partagent avec d'autres personnes intéressées dans leurs locaux communs.

Ces locaux ne deviennent pas pour autant des espaces publics mais contribuent en ce sens à une certaine vitalité du territoire.

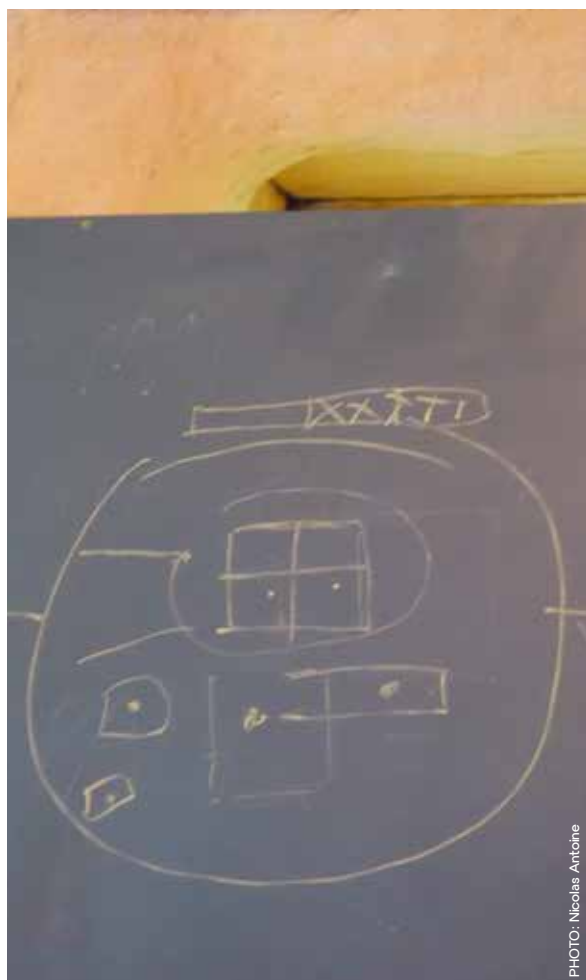
En milieu rural, des projets mêlant habitat et activité économique

Il est fréquent que les personnes choisissent de mener sur place une activité agricole (élevage, maraîchage, culture de plantes ou de fruits pour un usage alimentaire ou médicinale...), artisanale (menuiserie, lutherie...) ou autre (libérales, commerces, accueil de groupes...).

La possibilité de créer son activité sur place est même souvent une des motivations pour les porteurs de projets en secteur rural, la dimension collective facilitant par exemple l'acquisition de terres ou la mutualisation d'outils et d'espaces de travail.



PHOTO: Nicolas Antoine



UNE ILLUSTRATION SCHÉMATIQUE D'UN HABITAT GROUPE PARTICIPATIF



L'ÉPICERIE - LA RIVIÈRE
LES TERRASSES - HABITERRE

Des solutions citoyennes aux enjeux des territoires

L'implication des habitant-e-s, des usager-e-s, est un levier important pour les collectivités afin de répondre au mieux aux besoins de ces dernier-e-s.

Divers niveaux de participation sont envisageables, de la simple consultation (qui permet d'exprimer les besoins) à la co-construction (qui permet de participer à l'élaboration de solutions).

L'habitat participatif correspond à un degré de participation plus fort, dans la mesure où il s'agit pour des citoyen-ne-s non seulement d'exprimer leurs besoins et d'inventer leurs propres réponses, mais aussi de les mettre en œuvre eux-mêmes collectivement, d'en assurer la gestion et l'évolutivité.

Cette démarche peut faire émerger des initiatives innovantes

adaptées à la configuration du territoire. Par exemple, la mutualisation d'automobiles ou le co-voiturage sont fréquents, ce qui permet de répondre au fort enjeu de mobilité sur les secteurs ruraux peu desservis par les transports en commun, sans pour autant multiplier le nombre de véhicules motorisés.

Autre exemple, le lien social et l'entraide entre les habitant-e-s, le fait d'échanger ou de mutualiser des services, peut aussi éviter l'isolement des personnes, notamment des plus âgées.

Cette auto-organisation et les innovations qui en découlent sont complémentaires aux services et équipements proposés par les institutions publiques, et contribuent à un mieux-vivre sur les territoires.

L'association des habitants et les niveaux de participation

L'information

Les habitants sont informés par différents médias du contenu puis de l'évolution du projet.

La participation

Elle permet à tous les habitants et usagers qui le souhaitent de s'impliquer à tous les stades d'élaboration d'un projet. La participation suppose l'information des publics et peut se décliner sous différentes formes :

La consultation

Les habitants donnent leur avis lors de réunions publiques ou par enquête publique, sans pour autant que la maîtrise d'ouvrage soit dans l'obligation de suivre ces avis.

La concertation

On constitue des groupes de travail avec les habitants et usagers. Ils peuvent prendre diverses formes. Fait appel à des techniques d'animation pour favoriser les prises de parole.

La médiation

Un tiers indépendant intervient pour poser le cadre du dialogue et assure son déroulement.

La co-construction

Le projet est construit en commun lors d'ateliers. Cette démarche s'inscrit souvent dans un processus et fait appel aux précédents principes. Elle nécessite un temps de formation collective pour garantir sa réussite.

L'HABITAT PARTICIPATIF

Pour les personnes vieillissantes

L'insuffisance de l'offre d'habitat pour les personnes vieillissantes

On sait aujourd'hui que la population française vieillit, que la génération du baby-boom arrive à l'âge de la retraite.

L'Insee prévoit qu'en 2050 40% de la population âgée de plus de 20 ans aura au moins 60 ans. Cette croissance pose inévitablement de nouveaux enjeux auxquels les solutions d'habitat existantes ne suffiront pas à répondre.

La plupart des personnes choisissent de rester autant qu'elles le peuvent dans leur logement, avec éventuellement des aménagements.

Ce choix, qui permet à la personne de garder ses repères et son domicile présente toutefois un risque d'isolement lié aux pertes de mobilité.

Par ailleurs, les établissements manquent de places pour répondre à l'augmentation de la demande.

Au-delà du coût qui semble prohibitif pour un grand nombre de personnes, c'est aussi souvent le dernier recours pour les personnes concernées, quand il ne leur est plus possible de rester chez elles.

Une nouvelle génération de retraité-e-s qui souhaitent rester acteurs de leur habitat

De plus en plus de retraité-e-s se posent aujourd'hui la question du lieu dans lequel ils souhaitent vieillir et un grand nombre d'entre eux refusent la perspective de la maison de retraite, y préférant un habitat choisi, qui correspondrait à leurs besoins en terme d'espace de vie et d'intimité mais leur permettrait également de ne pas être isolé-e-s.

C'est ainsi que de nombreux-ses retraité-e-s souhaitent anticiper leurs besoins futurs et se tourner vers l'habitat participatif, afin de ne pas laisser d'autres décider pour eux, ou plutôt pour elles, car il s'agit en majorité de femmes seules.

Cela peut aussi être un moyen de rester sur son territoire même

s'il n'y existe pas de structures adaptées aux personnes vieillissantes.

Un groupe de travail s'est créé en 2016 au sein de l'association Les HABILES pour réfléchir à la prise en compte du vieillissement et de la dépendance dans les projets d'habitat participatif.

L'évolution des groupes d'habitat participatif

La tendance des groupes d'habitat groupé autogéré qui ont réalisé leur projet dans les années 80 était plutôt l'image habituelle des groupes d'amis, aux profils relativement homogènes, qui décident de construire ensemble leurs logements.

Aujourd'hui, si chaque groupe a son histoire propre, il est de plus en plus fréquent que les groupes se constituent sur la base d'un projet collectif commun, sans que ces membres n'aient de relations affinitaires préalables.

Parmi les valeurs défendues par ces nouveaux groupes, le souhait de mixité est de plus en plus présent, que ce soit en termes de revenus, de statuts d'habitation (locataires ou propriétaires) ou, le plus souvent, générationnelle.

On peut noter que cette envie est exprimée à la fois par les personnes retraitées et par les jeunes familles.



PHOTO: Nicolas Antoine

CIRCULATION DOUCE AUX JARDINS
DE LA BAUME À SEYSSINS



MUTUALISATION D'ESPACE DE RANGEMENT : MAISON COMMUNE EN SUD VERCORS
VUE D'ENSEMBLE DE LA SECONDE TRANCHE D'HABITERRE À DIE

Ce que peut apporter l'habitat participatif aux personnes vieillissantes

L'habitat participatif n'est pas une offre supplémentaire de logement pour les personnes âgées, c'est plutôt une démarche dans laquelle chaque personne est actrice de son mode d'habitat, de sa vie.

Elle leur permet de pouvoir vieillir dans un environnement choisi en restant aussi autonomes que possible mais avec un entourage bienveillant et le maintien d'une sociabilité de proximité.

L'habitat participatif permet avant tout de lutter contre la solitude. Le fait d'y être intégré peut donner à des personnes qui avancent en âge un sentiment de sécurité.

Les relations quotidiennes avec les voisins, les activités communes peuvent être une source de stimulation importante... Les échanges de services et l'entraide peuvent bénéficier à celles

et ceux qui subissent des difficultés passagères mais aussi permettre à chacun-e de se sentir utile.

Enfin, la mutualisation d'équipements et de services (personnel de soin...) qui peut être facilitée par le fonctionnement collectif du lieu favorise le maintien dans son habitat si ce n'est jusqu'à la fin de la vie, au moins plus longtemps que dans un habitat individuel.

Des groupes d'habitat participatif vieillissants réfléchissent actuellement à utiliser une partie de leurs espaces collectifs pour accueillir des aides soignants.

On peut noter qu'en Allemagne, il existe des habitats participatifs constitués uniquement de retraité-e-s, avec des aménagements et un personnel spécifiques permettant aux personnes de rester sur leur lieu de vie même en cas de maladie psychique.

Projections de population en 2050 pour la France métropolitaine

Selon l'Insee : « En 2050, une personne sur trois aura 60 ans ou plus.

En 2050, 22,3 millions de personnes seront âgées de 60 ans ou plus contre 12,6 millions en 2005, soit une hausse de 80 % en 45 ans. C'est entre 2006 et 2035 que cet accroissement serait le plus fort (de 12,8 à 20,9 millions), avec l'arrivée à ces âges des générations nombreuses issues du baby-boom, nées entre 1946 et 1975.

Le vieillissement de la population française s'accroîtrait entre 2005 et 2050 : alors que 20,8 % de la population résidant en France métropolitaine avait 60 ans ou plus en 2005, cette proportion serait de 30,6 % en 2035 et de 31,9 % en 2050.

Le vieillissement est inéluctable, au sens où il est inscrit dans la pyramide des âges actuelle, puisque les personnes qui atteindront 60 ans à l'horizon 2050 sont déjà toutes nées (en 1989 ou avant). L'allongement de la durée de vie dans les années futures ne fait qu'accroître son ampleur. En effet, même si l'espérance de vie se stabilisait à son niveau de 2005, le nombre de personnes âgées de 60 ans ou plus augmenterait quand même de 50 % entre 2005 et 2050. »

L'HABITAT PARTICIPATIF

Comment naissent les projets ?

Les projets d'habitat participatif ont pour caractéristique d'être portés par leurs futur-e-s habitant-e-s. Ils sont souvent le fruit d'une rencontre de ce groupe avec un lieu et une collectivité.

La question du lieu est évidemment déterminante puisqu'au-delà du projet, les personnes doivent pouvoir se projeter dans le lieu qu'elles vont habiter. Cela met en jeu les caractéristiques objectives du terrain et sa localisation (urbain, péri-urbain ou rural, proximité des commerces et des services, accès aux transports en commun...).

Ceci correspondant aux besoins et aux choix de vie des personnes, mais aussi à des aspects plus subjectifs (liens affectifs, habitudes). C'est ainsi que de nombreux groupes-projets se défont et se refont au moment du choix d'un lieu. De même, il est fréquent que ce soit l'identification d'un terrain qui soit à l'origine de la constitution du groupe.

Il existe plusieurs façons de démarrer un projet d'habitat parti-

cipatif. Les plus fréquentes étant à l'initiative d'un groupe ou celle d'une collectivité. Ceci a des implications importantes sur la mise en œuvre du projet.

Dans certains cas de figure, un organisme HLM, qui peut se rapprocher d'une collectivité, est à l'initiative d'un tel projet d'habitat. Là encore le repérage d'une propriété privée en vente peut être l'élément déclencheur.

Initiative d'un groupe de personnes

Les exemples, dans la plupart des cas, sont ceux de personnes qui se réunissent autour de valeurs communes et d'un projet collectif, et qui cherchent un lieu pour concrétiser leur projet. Souvent, il s'agit plutôt d'un noyau de quelques personnes et le groupe s'étoffe une fois le terrain repéré.

Conditions de réalisation

Ce type de projet ne peut émerger qu'avec des personnes déjà sensibilisées à l'habitat participatif. De plus, cela nécessite que les

porteurs de projet disposent de certains moyens financiers leur permettant de réserver le terrain, alors même que le groupe n'est pas encore complet, et acceptent de prendre le risque financier en espérant que d'autres personnes les rejoindront plus tard.

Leviers pour la collectivité

Pour développer ce type de projet, les collectivités peuvent mettre en œuvre des campagnes d'information et de sensibilisation sur l'habitat participatif. Elles peuvent aussi apporter leur soutien aux porteurs de projets qui la sollicitent, par exemple en les appuyant dans la relation aux propriétaires du terrain ou aux professionnels. Il s'avère parfois nécessaire d'adapter les documents d'urbanisme pour faciliter la réalisation de ce type de projet.

Freins

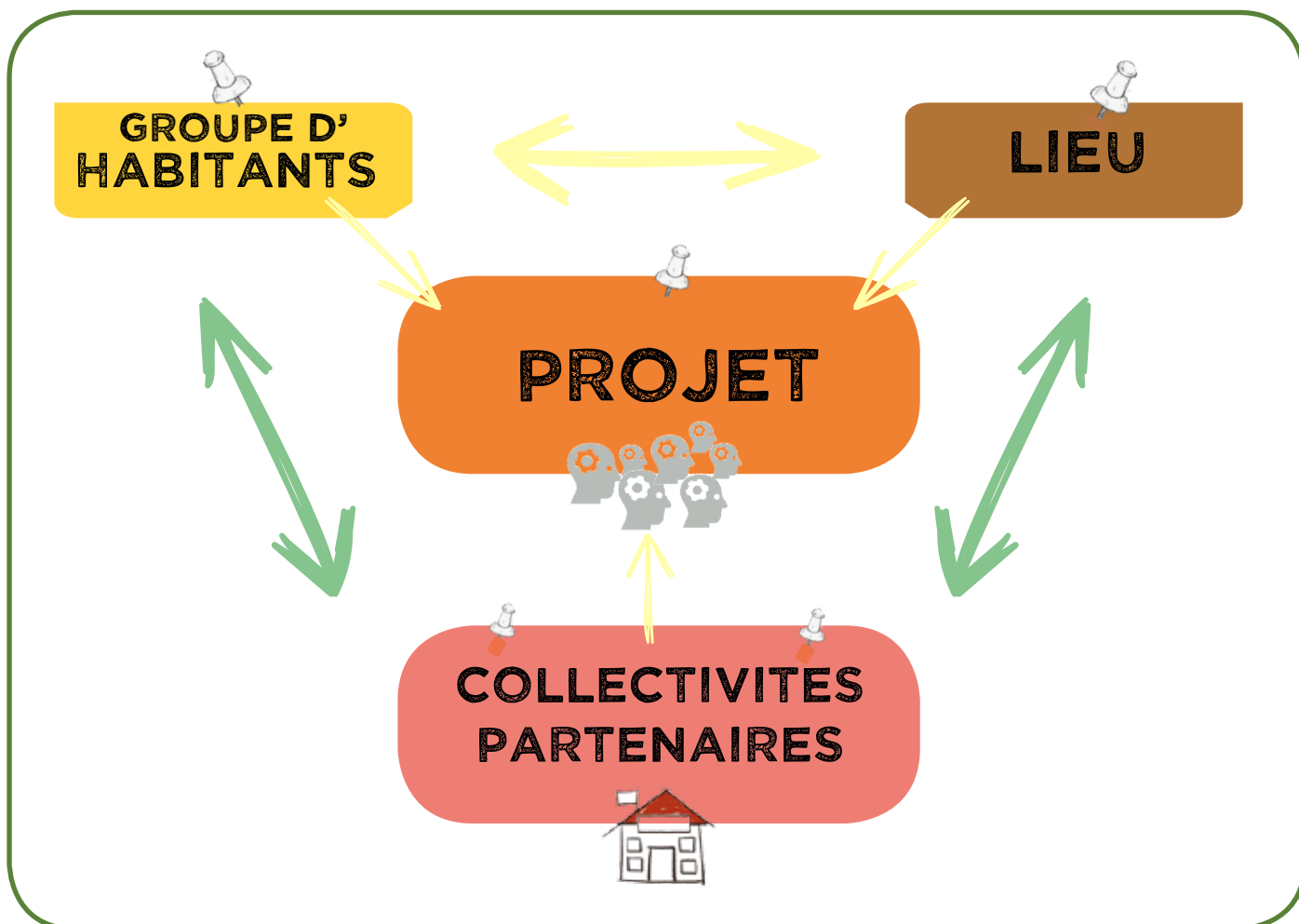
Sur les terrains privés, les groupes d'habitat participatif peuvent se trouver en concurrence avec des promoteurs immobiliers dont la réactivité est beaucoup plus importante.

En effet, ces derniers peuvent réserver le terrain rapidement alors que les porteurs de pro-



PHOTO: Nicolas Antoine

ÉCHANGES ET « RÉVÉLATIONS » AU
CŒUR D'HABITERRE À DIE



jet d'habitat participatif doivent trouver les moyens financiers correspondant à l'achat du lieu (emprunts...), éventuellement associer d'autres personnes pour compléter le groupe et équilibrer le budget de l'opération. Ces démarches prennent du temps.

A cela s'ajoute le fait que les propriétaires peuvent se sentir fragilisés par la vente à un groupe comme celui-là s'ils ne connaissent pas l'habitat participatif. On comprend alors que beaucoup de groupes ont du mal à accéder à la propriété d'un terrain.

Initiative d'une collectivité

Pour favoriser un développement plus large de l'habitat participatif, les collectivités peuvent décider de réserver un ou plusieurs terrains, de laisser pour cela le temps à des groupes de se constituer, de définir et structurer leur projet et de monter leur opération, souvent plus longue que celle d'un opérateur professionnel.

Conditions de réalisation

Le terrain (ou éventuellement la propriété à réhabiliter) doit être attractif et adapté à ce type de projet, avec une surface suffisante pour permettre l'installation de plusieurs familles, la création d'espaces collectifs et la réalisation d'économies d'échelle.

Le prix de vente doit être en adéquation avec le public recherché et l'existence de pré-études sur le terrain est un facteur facilitant ; il existe en effet plusieurs exemples de projets qui ont échoué pour des raisons financières.

Enfin, pour que des projets puissent émerger, il est nécessaire que la collectivité informe largement sur l'habitat participatif et communique sur cette opportunité.

Levers pour la collectivité

La collectivité peut réserver un terrain dans le cadre d'un projet

d'aménagement plus large mais aussi choisir de dédier un terrain communal en diffus ou encore préempter sur la vente d'une propriété privée.

Pour attribuer le terrain, un des principaux modes d'action consiste à lancer un appel à projets dans lequel elle définira des critères d'attribution en fonction de ses objectifs et des besoins de son territoire, tels que le caractère intergénérationnel du projet, le mode de construction, l'intégration d'activité économique, le niveau de ressources des habitant-e-s ou encore l'impact du projet sur le territoire.

Il existe également des montages dans lesquels la collectivité reste propriétaire du foncier à travers un bail emphytéotique - bail à construction, pour permettre à des foyers modestes d'accéder à un logement malgré les prix élevés du foncier et de garder une certaine maîtrise du lieu pour l'avenir.

L'HABITAT PARTICIPATIF

La mixité sociale

Des groupes affinitaires homogènes aux individus qui se rencontrent autour d'un projet

Si auparavant, dans la majorité des cas, les groupes d'habitat participatif se constituaient entre personnes d'un même milieu social, sur des bases d'amitié ou de relations préalables, avec une sur-représentation des professions liées à la construction, les profils des porteurs de projets ont aujourd'hui tendance à se diversifier.

Cela est à la fois le fruit d'un travail des associations, qui militent pour que cette forme d'habitat ne soit pas réservée à une catégorie privilégiée de la population, mais aussi d'une plus grande médiatisation et à intérêt croissant pour un habitat différent permettant d'avoir plus de liens avec ses voisins.

De plus, même si des projets avec une certaine homogénéité sociale continuent à exister, la diversité des profils est de plus en plus explicitement recherchée par les groupes en cours de formation, qu'il s'agisse des revenus, des statuts d'habitation (proprié-

taires ou locataires), des âges... dans le but d'éviter l'entre-soi.

On peut alors parler d'une véritable mixité sociale, dans le sens où ces différentes personnes n'habiteront pas simplement les unes à côté des autres mais partageront une vie collective.

Une demande croissante d'habitat participatif en locatif

De plus en plus de personnes qui n'ont pas les moyens, ou pas le souhait, d'être propriétaires de leur logement commencent à s'intéresser à l'habitat participatif.

Cela concerne en particulier des retraité-e-s qui anticipent leur futur vieillissement, mais aussi des personnes plus jeunes.

Contrairement aux représentations généralement véhiculées, on constate que le statut de locataire n'empêche pas de s'approprier pleinement son lieu de vie.

Les exemples d'habitat participatif mixtes montrent au contraire qu'il n'y a pas de différence d'implication entre les propriétaires et les locataires sur les questions liées à la vie collective.

La spécificité de l'habitat participatif réside justement dans le fait d'associer à la conception de l'habitat toutes les personnes qui désirent y habiter, quel que soit leur statut d'habitation, et de distinguer les questions de l'usage et de la propriété.

L'intérêt des organismes HLM

En parallèle, les bailleurs et promoteurs sociaux commencent à s'interroger eux aussi sur la manière d'intégrer l'habitat participatif dans le cadre du logement social.

Les organismes souhaitant avancer sur cette question se réunissent depuis 2015 au sein d'un réseau national, animé par l'Union Sociale pour l'Habitat (USH).

Ce réseau se donne pour objectifs de « replacer l'habitant au cœur de son projet d'habitat, le rendre davantage acteur de son cadre de vie et favoriser ainsi une meilleure appropriation de son logement » et de « proposer de nouvelles formes d'habiter qui visent à renforcer le lien social et la mixité ».





ESPACES DE JEU AUX JARDINS DE LA BAUME : HABITANTS ET VISITEURS PARTICIPANTS AU CYCLE DE VISITES

L'engagement des organismes HLM permet non seulement de rendre l'habitat participatif accessible à des personnes aux revenus modestes, mais aussi de simplifier les démarches par rapport à des projets en auto-promotion, ce qui est une condition à un développement à grande échelle de ce mode d'habitat.

Il s'agit néanmoins de transformer certaines pratiques professionnelles de ces organismes pour garantir une place réelle pour les habitants dans la conception du projet et un véritable partenariat entre acteurs.

Des opérations mixtes d'habitat participatif

S'il existe des opérations d'habitat participatif entièrement en locatif social (plutôt nées dans les années 80), ces dernières restent assez rares. Ce sont plutôt les projets en montage mixte, réunissant des propriétaires et des locataires, qui sont en plein développement.

Dans ces opérations, les locataires sont généralement associés depuis le début à la conception du projet, au même titre que les propriétaires (habitants ou non).

Les logements locatifs peuvent être gérés par un organisme HLM mais peuvent aussi appartenir à des propriétaires privés.

Ces personnes, ayant la possibilité d'investir dans l'immobilier, préfèrent se tourner vers des projets à vocation sociale et/ou environnementale, plutôt que d'acheter des logements classiques.

Cette démarche, qui peut se rapprocher d'une logique d'épargne solidaire, correspond parfois aussi à une envie de contribuer à la naissance de ce lieu pour éventuellement y habiter soi-même plus tard.

De l'habitat participatif en locatif social : l'exemple des Naïfs à Meylan

Le projet a débuté dans les années 80, en partenariat avec le bailleur social Pluralis, propriétaire encore aujourd'hui de l'ensemble de 13 logements et plusieurs salles communes.

Les relations entre l'association des habitants et le bailleur sont régies par une convention qui permet au groupe de proposer un-e candidat-e (relevant du logement social) quand un appartement se libère. En effet, pour que le projet collectif perdure, il est important que tou-te-s les habitant-e-s le partagent, ce qui implique une attribution particulière des logements par rapport au système classique.

Aux Naïfs, la dynamique collective se poursuit depuis 31 ans. Aucun appartement n'est jamais resté vacant et des rotations internes ont permis d'adapter la taille des logements aux évolutions familiales. Les parties communes sont entretenues par les habitant-e-s, qui ont également choisi de réduire la taille de leurs appartements pour pouvoir financer la surface supplémentaire liée aux salles communes.

L'HABITAT PARTICIPATIF

Le développement durable

L'habitat participatif est une démarche citoyenne globale qui dépasse le cadre du simple logement et qui, dans son essence-même, prend en compte les différentes dimensions du développement durable.

Aspects économiques

L'aspect économique est au cœur des projets d'habitat participatif, même s'il ne constitue généralement pas la motivation principale.

En effet, pour un certain nombre de personnes, le fait d'être intégré dans ce type de projet collectif est une condition pour pouvoir accéder à la propriété.

Le choix de l'autopromotion pour une partie des groupes permet de limiter le nombre d'intermédiaires et donc les coûts tandis que la mutualisation d'espaces, d'équipements, de services est un facteur d'économies individuelles.

Toutefois, le coût supplémentaire des espaces collectifs doit être pris en compte.

L'habitat participatif permet ainsi le plus souvent d'obtenir un habitat de meilleure qualité pour le même prix et avec des économies à l'usage, mais pas forcément d'accéder à un logement à moindre coût.

Par ailleurs, l'habitat participatif participe à un développement économique d'une nature particulière, notamment lorsqu'il s'agit de territoires ruraux et qu'il rassemble souvent habitat participatif et création d'activité économique.

Enfin, le développement de services non-marchands entre voisins ou de pratiques comme les achats groupés participent au développement d'un autre type d'économie locale.

Dimension sociale

Cette dimension est celle qui apparaît le plus clairement dans

les projets d'habitat participatif puisque leur objet premier est justement de renforcer le vivre ensemble, la solidarité et le lien social.

Beaucoup de groupes actuels se donnent également pour objectif de développer une certaine mixité, sociale, culturelle et/ou générationnelle.

Cette vocation sociale dépasse le cadre du groupe lui-même dans la mesure où la dynamique créée par le projet s'étend souvent au territoire environnant, à travers l'implication individuelle des habitant-e-s dans la vie locale ou les initiatives du groupe ouvertes au voisinage.

Gouvernance

Les projets d'habitat participatif sont bâtis sur la participation de chacun-e dans la conception comme dans la gestion du lieu de vie à venir. La plupart des groupes fonctionnent démocratiquement selon le principe 1 personne = 1 voix pour les décisions et une implication de tou-te-s les habitant-e-s dans les tâches collectives.



ESPACE PARTAGÉ
AUX JARDINS DE LA BAUME



TOITURE VÉGÉTALISÉE DE SEDUM À LA RIVIÈRE | PANNEAUX SOLAIRES EN FAÇADE À CORRENÇON EN VERCORS
MICRO-STATION D'ÉPURATION EN SUD VERCORS

Certains groupes dépassent même aujourd'hui ce cadre en expérimentant des modes de gouvernance dits sociocratiques, c'est-à-dire reposant sur des outils d'auto-organisation. L'importance est accordée à l'intelligence collective et au consentement unanime de tous les membres aux décisions.

Empreinte écologique

Les projets d'habitat participatif contribuent à limiter l'étalement urbain, par rapport à des projets d'habitat individuel.

Ils privilégient des formes de petits collectifs ou d'habitat intermédiaire, allant parfois jusqu'au maisons individuelles ou mitoyennes en milieu rural, mais dans un souci de rationalisation de l'espace.

Ainsi, les espaces extérieurs - quand ils existent - ne sont pas séparés par des barrières et sont, au moins pour partie, mis en commun.

Les surfaces des logements, surtout dans les projets les plus récents, peuvent être réduites grâce à la mutualisation de certains espaces (buanderie, chambre d'amis...). Cela contribue à une densité d'habitations plus forte que la moyenne en zone périurbaine ou rurale.

Une attention est portée à la qualité du bâti, que ce soit dans la manière de concevoir et de construire l'ensemble puisque les futur-e-s habitant-e-s les conçoivent pour leur propre usage et dans une logique de long terme.

Une forte conscience environnementale est présente dans la plupart des groupes d'habitat participatif, ceci conduisant à des choix plus écologiques en terme de matériaux (nature et provenance), de gestion de l'énergie (souvent renouvelable) ou encore d'aménagements écologiques (toilettes sèches, traitement des eaux usées par phytoépuration).

L'appropriation de l'habitat, l'adéquation du bâti avec les futurs usages et la réflexion collective conduisent à des pratiques éco-responsables au quotidien.

On constate ainsi une consommation énergétique réduite même dans des habitats participatifs anciens où les techniques d'éco-construction n'étaient pas encore pratiquées.

Enfin, la mutualisation permet d'éviter de multiplier certains gros équipements comme les automobiles.

Cette question de la mobilité est souvent au cœur des projets d'habitat participatif, on constate souvent que les habitant-e-s privilégient les modes doux ou le covoiturage, voire décident de créer leur propre activité sur place pour limiter les déplacements.



PHOTO: Nicolas Antoine



Document réalisé en janvier 2016 avec l'aide précieuse de toutes celles et ceux qui nous ont accueilli lors des visites et ont contribué au contenu par leurs témoignages.

Conception / réalisation

Parc du Vercors : Nicolas Antoine, Sandrine Collavet, Marie Kouklevsky, Raphaële Bruyère
Les Habiles : Camille Chaix, Bénédicte Leroy

Sur les conseils du CAUE de la Drôme
(Laurence Patois-Bedel, Gaël Fouillet)



255, Chemin des Fusillés
38250 LANS EN VERCORS
Tél. 04 76 94 38 26
info@pnr-vercors.fr
www.parc-du-vercors.fr



88, Rue Anatole France
38100 GRENOBLE
Tél. 04 82 53 19 62
contact@leshabiles.org
www.leshabiles.org



22, Rue Hébert
38000 GRENOBLE
Tél. 04 76 53 19 62
www.caue-isere.org



44, Rue Faventines
26000 VALENCE
Tél. 04 75 79 04 03
caue@dromenet.org
caue.dromenet.org

Avec le soutien financier de

