

# L'habitat participatif, nouvelle manière de vivre ensemble

TEXTE > ISABELLE JARJAILLE

**RÉSUMÉ** > Rennes a accueilli le 20 juin dernier, les 5<sup>e</sup> Rencontres de l'habitat participatif. Un réseau<sup>1</sup> s'est créé pour valoriser cette idée héritée des habitats groupés des années 70 et 80. Après une période de creux des projets fleurissent et Rennes ne fait pas exception.



Au programme Des Rencontres de l'habitat participatif le 20 juin dernier à Rennes: visites des projets anciens et en cours, retours d'expériences, échanges. L'objectif? Faire connaître ce concept, issu d'une forme de vivre ensemble expérimentée dans les années 70-80 et remis au goût du jour depuis quelques années. Défini, par le réseau national des collectivités, comme « un regroupement de ménages mutualisant leurs ressources pour concevoir, réaliser et financer ensemble leur logement, au sein d'un bâtiment collectif. » Avec deux objectifs sous-tendus : améliorer la qualité de l'habitat et impliquer les habitants dans une démarche citoyenne.

## Rennes : « un terrain favorable »

Le premier exemple rennais d'habitat participatif, dans sa forme la plus « contemporaine » est celui de la Petite maison, créée en 1987 par quatre familles en auto-promotion<sup>2</sup>. Mais l'idée est plus ancienne. Entre 1953 et 1958, déjà, les Castors rennais, regroupent 170 familles qui vont s'entraider pour la construction de leurs maisons individuelles.

En 1969, les Hautes-Ourmes voient le jour. Là, ce sont cinq immeubles collectifs gérés en société coopéra-

tive familiale. Une gestion qui prendra fin récemment, le 1<sup>er</sup> janvier 2012, du fait de la disparition de la majorité des coopérateurs et du manque de relais auprès des nouveaux habitants.

Enfin, en 1986, le projet de la Forgerie, porté par la Ville, prévoit 71 logements, en accession à la propriété et en locatif social. Les logements locatifs sont dans un bâtiment à part, en revanche des locaux communs sont gérés collectivement. Mais la complexité du projet décourage de nombreuses familles et ce sont seulement sept foyers issus du projet initial qui emménagent dans ce programme. Qu'importe, les graines sont semées. « Tout ça crée un terrain favorable au concept d'habitat participatif », assure Antoine Morin, responsable du service des opérations d'aménagement à Rennes Métropole.

Dans les années 1990 et 2000, quelques groupes d'habitants réfléchissent mais rien ne sort de terre. Il faudra attendre 2008.

1. Lire encadré

2. Lire plus loin l'interview de Sophie Laisné, urbaniste, architecte et habitant de la Petite Maison.

ISABELLE JARJAILLE est journaliste indépendante à Rennes



## *Des communes s'unissent pour l'habitat participatif*

Un réseau national des collectivités pour l'habitat participatif est né en 2010. La Ville de Rennes en est co-fondatrice. Une trentaine de collectivités, villes, communautés urbaines, conseils généraux et conseils régionaux en font partie.

Son utilité est définie par Alain Jund, adjoint à la mairie de Strasbourg et porte-parole du réseau. Il estime que « les collectivités ont un rôle à jouer dans cette forme d'habitation, qui permet de construire ensemble et de remettre en question nos modes de construction. » Les collectivités sont au premier plan pour répondre aux demandes des groupes d'habitants et la création de ce réseau leur permet de mutualiser leurs expériences.

Pour Frédéric Bourcier, adjoint à l'urbanisme de Rennes, le rôle de ce réseau est très clairement celui d'un lobby capable de peser au niveau national. D'insuffler une nouvelle politique du logement sous-tendue par quatre principes: le droit au logement pour tous, une réflexion sur les nouvelles façons de construire la ville, un travail coopératif et participatif, impliquant les citoyens.

Malheureusement, il manque aujourd'hui un cadre réglementaire. C'était l'objet d'un courrier adressé fin juin à la ministre du Logement Cécile Duflo. Il plaide pour l'inscription de l'habitat participatif dans un projet de loi sur le logement ; la constitution d'un cadre réglementaire et la garantie d'une liberté d'expérimentation. L'appel a été entendu, puisque la ministre a lancé le 20 novembre dernier une concertation sur le sujet dans le cadre de la future loi « logement et urbanisme » qui sera présentée en 2013.

### **L'expérience de Chevaigné**

Lorsqu'en 2008, Gilles Nicolas, le maire de Chevaigné, lance la Zone d'aménagement concerté de la Branchère qui accueillera 272 logements, il souhaite le faire avec une démarche affirmée de développement durable. En concertation avec l'urbaniste, Sophie Laisné, il réserve alors 5 000 m<sup>2</sup> pour la construction de douze logements en habitat participatif. « Le groupe d'habitants avait toute latitude pour construire, explique Gilles Nicolas. Dans les objectifs fixés de développement durable. »

La commune balise le projet avec le promoteur Coop de construction, trouve un architecte, Françoise Legen-

dre, et fait passer une annonce pour constituer un groupe d'habitants. La première réunion attire une quarantaine de personnes et très rapidement un groupe se constitue.

À ce moment-là, le maire charge l'association Parasol (PARTiciper pour un hAbitat SOLidaire), d'animer le groupe, bientôt relayée par l'Epok, une coopérative d'écologie populaire, spécialisée dans l'accompagnement. Commence alors une longue série de réunions.

Une fois par mois, le groupe rencontre le promoteur. « On a donné aux habitants notre façon de voir les choses, explique Didier Croc, directeur de la Coop de Construction. C'était une notice discutable mais une base pour rentrer dans les prix. » Car il y a un critère sur lequel le groupe n'a pas voix au chapitre, c'est le prix : 2 500 euros le m<sup>2</sup>. L'enjeu pour le promoteur : être capable de répondre aux demandes des habitants tout en respectant ce tarif.

### **Des désistements**

Première étape : se mettre d'accord sur le mode de chauffage, les extérieurs, les espaces communs (chaufferie, buanderie, garages à vélos, local à déchets). Presque surpris, Didier Croc reconnaît que le consensus s'est fait assez rapidement. Deuxième étape : chaque foyer travaille individuellement sur la conception intérieure de son logement, notamment sur les surfaces.

Au final, le hameau se compose de huit logements collectifs et de quatre maisons individuelles. Dont deux sont toujours à commercialiser à cause de désistements. « Cela fait partie des choses à revoir, estime le directeur de la Coop. Les familles s'étaient engagées avec une caution de 1000 euros. Peut-être que ce n'était pas suffisant. »

Autre difficulté : la durée du projet, conséquence de la concertation avec les habitants et de la possibilité de faire des modifications jusqu'au dernier moment. Du côté des habitants, on avance aussi une autre explication : le manque d'expérience des entreprises face à ce type de chantier, construction BBC d'un côté, et participation, de l'autre. « Le cahier des charges n'était peut-être pas assez clair, estime Sandra Berthelon, présidente de l'association le Hameau de Chevaigné. Il y a eu des cafouillages. » Il reste encore quelques réserves à lever, notamment sur les extérieurs, mais les 10 logements ont été livrés entre juin et septembre 2012. Aux habitants maintenant de faire vivre leur hameau.



Les habitants du hameau de Chevaigné se retrouveront une ou deux fois par mois selon l'actualité pour définir les tâches à effectuer pour gérer collectivement leur hameau. Ce mardi 11 septembre, c'est le chantier de leur salle commune qui ouvre la réunion. Chacun se propose pour quelques heures de travail en soirée ou le week-end.

### Salle commune en autoconstruction

Durant l'automne, ils espèrent terminer leur salle commune, lancée en auto-construction avec une enveloppe de la Coop, comprise dans le prix de vente : 12 000 euros. « On s'est aperçu que cela pouvait aller très vite quand on est dix ! » Construction passive et écologique, bien entendu. Ensuite, ils pourront se lancer dans l'aménagement de leur espace potager. « On ne sait pas encore si on fera douze parcelles côte à côte ou une parcelle en commun », explique Sandra. Tout ceci se discutera en toute transparence lors de leurs nombreuses réunions mensuelles à venir.

Si la Ville de Rennes ne souhaite pas s'inspirer directement de cette expérience, arguant que les problématiques d'une ville centre ne peuvent être les mêmes, le hameau de Chevaigné a tout de même relancé la réflexion. Élus et techniciens le soutiennent même si, parfois, cela n'avance pas assez vite pour certains groupes d'habitants.

### Première difficulté : trouver des terrains

Actuellement cinq groupes constitués au sein de Parasol portent des projets, seuls deux sont en bonne voie pour aboutir<sup>3</sup>. « D'autres villes, comme Lille, intègrent des espaces en amont dans leur projet d'urbanisme, assure Pierre-Yves Jan, représentant de Parasol. Rennes ne le



La partie collective du Hameau de Chevaigné, construit en participatif et en Bâtiments Basse Consommation. La surface de chaque logement a été définie par les habitants.



La future salle commune est en cours de construction. Le groupe d'habitants s'occupe du chantier de A à Z en auto-construction.





fait pas. » Un reproche balayé par Frédéric Bourcier, adjoint à l'urbanisme et à l'aménagement de Rennes : « À Lille, il y a des friches, à Rennes le foncier est rare. » Argument repris par Antoine Morin, à Rennes Métropole, et Sophie Laisné, urbaniste : les terrains sont rares, habitat participatif ou pas.

Ensuite, reste la question de la méthode. Autopromotion ou intégration dans un projet de promoteur ? Si la définition du réseau national des collectivités affiche un « sans passer par un promoteur immobilier », cette méthode reste difficile à mettre en œuvre, techniquement et financièrement. Mais l'intégration pose la question de la latitude accordée aux habitants.

### Le projet Victor-Rault à Rennes

Cette question agite le groupe en cours de constitution pour le projet Victor-Rault<sup>4</sup>, 140 logements, dont 16 en participatif. « La première phase de montage du projet, sur le choix des partenaires, s'est faite sans nous, assure Bertrand Wolff, président du groupe. Il y a un manque de... participation. » Une position assumée par Frédéric Bourcier : « Oui, le projet est imposé. Nous avons travaillé sur l'ensemble Victor-Rault et décidé de réserver un espace participatif, c'est une décision descendante » L'idée étant de borner les choses pour éviter les difficultés. En clair, le plan d'ensemble est décidé en amont et les habitants gardent la main sur leurs intérieurs, les espaces communs et la mise en relation avec le reste du quartier. Des désaccords qui illustrent toute la difficulté d'intégrer un concept d'ordre privé dans une opération publique.

### Un habitat de « bobos » ?

Autre pierre d'achoppement : la question de la mixité sociale. Aujourd'hui, à Rennes, ce type d'habitat n'est proposé qu'en accession à la propriété. A Victor-Rault plusieurs foyers intéressés viennent du parc social mais pour l'instant rien n'est prévu pour eux. « Le risque, estime Bertrand Wolff, c'est de créer des quartiers de « bobos ».

Selon Annie Bras-Denis, directrice adjointe d'Archipel Habitat, il y a deux obstacles majeurs.

1) L'attribution d'un logement social se fait par un traitement équitable des demandes, favoriser une demande particulière équivaldrait à créer « un coupe-file ».

2) Techniquement, les bailleurs sociaux gèrent leurs logements par ensemble. Un même immeuble, une même

cage d'escalier. Partager ces espaces avec des propriétaires privés poserait des problèmes de gestion de charges. Archipel Habitat réfléchit à des projets alternatifs, comme la réhabilitation participative ou un projet en accession sociale à la propriété à Saint-Gilles : la dimension participative s'appliquera sur les parties communes après attribution des 11 logements par voie classique.

Faisabilité des projets, intégration dans une politique d'urbanisme d'ensemble, mixité sociale... Autant de problématiques sur lesquelles le réseau national des collectivités, en partenariat avec les associations, planche en espérant trouver des réponses appropriées. Seulement, il ne peut y avoir une seule et même réponse, car l'essence même de l'habitat participatif est de proposer une politique modulable, en dehors des projets standardisés.

« Je pense que c'est possible partout, conclut Gilles Nicolas. Mais pas généralisable. Seul l'objectif est le même : construire ensemble la société. »

3. Les Amis de Max, rue Max Jacob, et les Graines urbaines, ZAC Plaisance. Tous les projets sont recensés sur le site de Parasol <http://www.hg-rennes.org/>

4. Voir le plan masse ci-joint (validé par la Ville le 26 septembre dernier).

Sophie Laisné est une architecte et urbaniste personnellement impliquée dans l'habitat participatif.

## Sophie Laisné, architecte : « Il faut être motivé »

**RÉSUMÉ** > *Créer un habitat participatif est une opération complexe et coûteuse en temps. La prise de décision collective est forcément plus longue. Pour que l'opération réussisse, il faut que le groupe soit motivé, estime Sophie Laisné. Architecte et urbaniste à l'Atelier du Canal, elle est l'urbaniste des projets Chevaigné et Victor-Rault et vit elle-même dans l'habitat groupé la Petite Maison.*

PROPOS RECUEILLIS PAR > ISABELLE JARJAILLE

**PLACE PUBLIQUE** > Vous avez travaillé en tant qu'urbaniste sur la Zac de Chevaigné et vous travaillez sur le projet Victor-Rault à Rennes. Comment abordez-vous le sujet de l'habitat participatif ?

**SOPHIE LAISNÉ** > En tant qu'habitante, je fais partie du projet de la Petite Maison à Rennes, un habitat participatif qui regroupe quatre familles. Depuis quelques années, à chaque fois que je fais un projet d'urbanisme, j'essaie de proposer une opération d'habitat participatif aux élus. Si ça prend, je prévois un secteur dans le plan masse. À Chevaigné, avec le maire on s'est retrouvés très vite sur ce sujet. C'est important d'avoir affaire à des gens convaincus parce que, dans ce type de projets, il faut être prêt à donner de sa personne

**PLACE PUBLIQUE** > En 1987, pour la Petite Maison, vous avez fonctionné en autopromotion pour construire vos



logements. Cela serait-il encore possible aujourd'hui ?

**SOPHIE LAISNÉ** > Nous étions un groupe très motivé et composé de professionnels. Mon mari et moi sommes architectes, Pierre-Yves Jan est très calé sur la réglementation, nous avons donc des compétences. À l'époque, nous avons aussi bénéficié de l'assistance de promoteurs coopératifs qui nous conseillaient gratuitement dans notre démarche. Je ne suis pas sûre que ce serait encore le cas aujourd'hui.

**PLACE PUBLIQUE** > Il existe toujours pourtant des projets en autopromotion...

**SOPHIE LAISNÉ** > Oui, mais ils n'aboutissent pas. Les groupes ne se rendent pas compte de la complexité d'un projet pour la Ville, pour l'urbaniste... Un projet classique, c'est trois ou quatre ans. En participatif, il faut y ajouter une année. La Ville fait ce qu'elle peut mais elle ne va pas trouver un terrain en claquant des doigts. En pa-

rallèle, il y a aussi des promoteurs qui cherchent et qui rencontrent aussi des difficultés. Je pense que l'avenir est dans le rapprochement entre habitants et promoteurs.

**PLACE PUBLIQUE >** Quelles sont les difficultés inhérentes à l'habitat participatif?

**SOPHIE LAISNÉ >** La première difficulté est d'intégrer les envies d'une quinzaine d'habitants dans un projet plus large. Il faut donner quelques repères. À Victor-Rault, le plan d'ensemble est validé par la Ville. Les éléments essentiels sont définis et une philosophie sous-tend le projet, basée sur le développement durable. Le groupe d'habitants, 16 logements, doit entrer dans cette démarche. Je n'ai aucun doute là-dessus ! Ensuite, ils participeront sur le choix des espaces communs, la mise en relation avec le reste du quartier... S'il est nécessaire d'assurer une cohérence globale, cela n'empêche pas d'avoir beaucoup de plages de liberté. La prise de décision est bien évidemment plus compliquée. Au hameau de Chevaigné, c'est peut-être allé un tout petit peu loin, certaines décisions des habitants auraient pu aller contre le plan d'ensemble, certains souhaitant circuler en voiture à l'intérieur du hameau. Finalement, la première solution : se garer à l'extérieur, a été retenue. Mais tout cela prend plus de temps et a une conséquence sur le temps de réalisation ainsi que sur les honoraires des professionnels. Toutefois ce surcoût peut être compensé par la baisse des frais de commercialisation.

**PLACE PUBLIQUE >** Que proposez vous comme méthode pour développer ce type d'habitat ?

**SOPHIE LAISNÉ >** À mon sens, il y a trois moyens pour faire émerger un projet comme cela. Le premier : un groupe d'habitants très motivés et composé de professionnels. Le deuxième : une décision qui vient des élus, comme à Chevaigné. Enfin quelque chose pourrait voir le jour : certains promoteurs se disent d'accord pour prévoir un espace réservé dans une opération classique. Pour que le mouvement prenne de l'ampleur, il faut que la balle soit reprise au bond par un maximum de personnes. Peut-être que le degré de participation ne sera pas le même selon la philosophie du promoteur mais c'est quand même intéressant.

**PLACE PUBLIQUE >** Finalement, quelles qualités attribuez-

vous à l'habitat participatif ?

**SOPHIE LAISNÉ >** Côté urbanisme, c'est l'occasion de développer des formes urbaines innovantes, auxquelles on pourrait ne pas penser en tant que professionnels et qui sont imaginées par les habitants. Mais c'est surtout une idée citoyenne, de faire en sorte que chacun puisse participer à son cadre de vie.