



HAL
open science

Désirs d’habiter et réalités de l’habitat participatif en autopromotion. Le Gard, petit observatoire de la complexité

Pascale Parat-Bezard, Catherine Bernié-Boissard

► **To cite this version:**

Pascale Parat-Bezard, Catherine Bernié-Boissard. Désirs d’habiter et réalités de l’habitat participatif en autopromotion. Le Gard, petit observatoire de la complexité. Habitable, vivable, désirable. Débats sur la condition territoriale IVe rencontres scientifiques internationales de la Cité des territoires, Mar 2015, GRENOBLE, France. halshs-03578887

HAL Id: halshs-03578887

<https://shs.hal.science/halshs-03578887>

Submitted on 17 Feb 2022

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L’archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d’enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Désirs d'habiter et réalités de l'habitat participatif en autopromotion

Le Gard, petit observatoire de la complexité

Desires for home dwelling and participative process: scattered, slow and resolute proceedings

Pascale Parat-Bezard

Catherine Bernié-Boissard

Face aux insuffisances de l'offre d'habitat, la multiplication des projets alternatifs témoigne de nouvelles compétences habitantes et édilitaires. Ce désir d'habitat, concrétisé par les expériences d'habitat groupé en autopromotion ou d'habitat participatif, est confronté à plusieurs dilemmes. Dilemmes entre projets et réalisation ; entre souhaits de localisation et opportunités foncières ; entre attentes des futurs habitants et celles des collectivités... Une étude auprès de porteurs de projet en Languedoc-Roussillon, réalisée au début des années 2010, complétée par une enquête auprès de l'ensemble des maires du Gard a révélé un réel « désir d'urbanité » confronté à une offre foncière majoritairement située en milieu rural.

Les observations du CAUE dans ce département révèlent la capacité des porteurs de projets à favoriser un co-apprentissage élus-habitants-promoteurs-bailleurs. L'analyse interroge une rencontre toujours imparfaite entre désir d'habitat et possibilité d'habiter un territoire, au sens où, dans l'habiter, les êtres humains « veulent un espace souple, appropriable, aussi bien à l'échelle de la vie privée qu'à l'échelle de la vie publique, de l'agglomération et du paysage » (H. Lefebvre, 1965). Comment les collectivités parviennent-elles, ou non, à concilier le rejet d'une partie de la population et la volonté d'assurer un développement territorial satisfaisant leurs administrés ? Comment les valeurs et pratiques portées par l'habitat groupé en autopromotion transforment-elles les représentations des élus et des habitants concernés ?

Mots-clés : habitat, participatif, consultation, urbain, rural, expériences

Faced with the inadequacy of the housing supply, the proliferation of alternative projects demonstrates new skills among elected officials and inhabitants. This desire for inhabitation, embodied by dwelling experiments grouped into self-promotion or participative inhabitation faces several dilemmas. Dilemmas between projects and implementation ; between wished for locations and land opportunities ; between the expectations of the future residents and those of established communities... A study of promoters in Languedoc-Roussillon, complemented by a survey of all the mayors of the Gard has highlighted a desire for urban dwelling confronted with a land supply predominantly located in rural areas. The observations of CAUE in this department reveals the ability of promoters to foster co-learning among elected officials, inhabitants, developers and landlords.

The analysis examines an ever imperfect match between desire for inhabitation and possibility of inhabiting a territory in the sense that, in home dwelling, human beings "want a flexible, appropriated space, on the scale of private life as well as of public life, population centers and Landscape" (H. Lefebvre, 1965). How do local authorities succeed or not in reconciling the rejection of a part of the population and the concern to ensure a territorial development satisfactory to their constituents ? How do the values and practices brought in by cohousing in self-promotion transform the representations of the elected officials and residents involved ?

Introduction

En France, au cours des années 2000, l'insuffisance de l'offre en matière d'habitat a suscité l'émergence de projets alternatifs au mode de production classique du logement par un promoteur privé ou par un bailleur social : habitat en autopromotion, habitat autogéré, coopérative d'habitants, éco-hameaux, éco-lieux nommés aussi éco-villages... qui témoignent de compétences nouvelles en ce domaine de la part des porteurs de projets comme des collectivités. Ces différentes appellations, regroupées sous le terme générique d'habitat participatif, ont pour point commun l'implication des futurs occupants dans les phases de gestion, de conception et de réalisation de leur habitat.

La loi ALUR (Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, 2014) ajoute au livre II du Code de la construction un chapitre dédié à l'habitat participatif aux termes duquel sont introduits deux nouveaux types de sociétés : les sociétés coopératives d'habitants et les sociétés d'attribution et d'autopromotion (sociétés à capital variable, de forme civile ou commerciale, constituées pour une opération limitée à un seul ensemble immobilier destiné à accueillir la résidence principale de leurs associés personnes physiques)¹. Des organismes de logement social peuvent participer à la constitution de telles sociétés dans la limite de 30 % du capital ou des droits de vote et bénéficier ainsi d'une mise à disposition de logements proportionnelle à leur participation.

La genèse de ces initiatives remonte toutefois au XIXe siècle, avec la création des coopératives ouvrières, dans le sillage des projets utopistes (Owen, Fourier, Godin). L'objectif de ces projets, réalisés ou non, étant d'imaginer des formes d'organisation entre travail et habitat innovantes par rapport à la société du temps.² C'est, au siècle suivant, dans le contexte de la crise du logement des années d'après-guerre, que, après plusieurs décennies d'oubli, ce type d'initiatives renaît, sous la forme de l'habitat groupé, avec le mouvement coopératif des Castors, reconnu officiellement en 1952. Les futurs habitants, pour l'essentiel ouvriers et employés, s'associent pour auto-construire leur maison individuelle. Plus tard, le mouvement de mai 1968 suscite plusieurs projets d'habitat participatif fédérés notamment par le Mouvement de l'Habitat Groupé Autogéré, fondé en 1977 et devenu en 2009 le Mouvement Eco-Habitat Groupé.

Le désir d'habiter autrement se manifeste aujourd'hui par des projets divers, en référence à des valeurs que l'on retrouve plus généralement dans le secteur de l'économie sociale : coopératisme, associationnisme, solidarisme. Il se caractérise par des montages juridiques et/ou budgétaires innovants qui ont inspiré pour une part les dernières dispositions réglementaires. Il s'agit bien souvent de la construction collective en milieu urbain ou périurbain d'immeubles, la notion étant entendue dans son acception juridique de maisons ou appartements regroupés en zone dense par des particuliers, sans l'intermédiaire d'un promoteur immobilier.

Ce type d'habitat constitue, selon ses initiateurs, une réponse à des problématiques actuelles : créer du lien social en milieu urbain, où se sont développées les premières initiatives, être partie prenante de la conception de son logement, en référence à une conscience écologique. Par ailleurs, la décohabitation des ménages et le délitement des liens entre générations conduisent à la recherche d'un habitat favorisant les solidarités de proximité. L'habitat en autopromotion ou l'habitat groupé permettrait, selon ses promoteurs, une réduction des coûts de construction ainsi que l'établissement de liens sociaux intergénérationnels en milieu urbain (Parasote, 2011).

La démarche s'adapte à de nombreuses situations : construction de projets de 6 à 40 logements ou rénovation d'un immeuble existant. Dans le périurbain, elle peut représenter une alternative au lotissement : maisons mitoyennes avec jardin ou espace extérieur partagé. En milieu urbain dense, la maison des Babayagas (Montreuil), habitat autogéré en immeuble collectif, conçu par et pour

des femmes à partir de 60 ans ayant conservé leur autonomie, résulte d'un partenariat entre une association de femmes, la commune et l'Office Public de l'Habitat Montreuillois. La notion d'éco-village exprime la sensibilité écologique d'habitants qui « ont pris conscience que l'humanité est au seuil d'un changement irréversible et d'une ampleur sans précédent qui risque de ne pas laisser aux générations futures un monde durable ». ³ Dans ces lieux sont expérimentées de nouvelles techniques constructives ou des projets pédagogiques innovants, comme en témoigne, en 2008, l'initiative de Sophie Rabhi au Hameau des Buis à Lablachère en Ardèche. Réalisés pour accueillir de nouveaux résidents, les éco-hameaux sont, pour leur part, plutôt portés par des élus, dans une perspective d'économie de foncier notamment, en concertation avec les habitants.

Les réalisations, nettement moins nombreuses que les projets, concernent aussi bien le champ de l'accession à la propriété foncière que celui du logement locatif ou du logement social. Dans l'ancienne région Languedoc-Roussillon (actuelle Occitanie en raison de la fusion avec l'ex région Midi-Pyrénées), caractérisée par un processus de métropolisation et la présence de nombreuses petites et moyennes communes, ce type de démarche s'observe à toutes les échelles : communes rurales, communes périurbaines, villes moyennes, villes de plus de 100 000 habitants. Une étude auprès de porteurs de projets, dans un espace caractérisé par d'importantes réserves foncières, mais soumis à une vulnérabilité à la fois sociale et environnementale, complétée par une enquête auprès des 353 maires du département du Gard (30) a permis de valider l'hypothèse d'un désir d'urbanité se confrontant à une offre majoritairement située en milieu rural. Par urbanité, nous entendons – en référence au latin *urbanitas* « séjour de la ville » –, ce qui relève de la qualité et de la diversité de la vie urbaine. Ainsi, un projet d'habitat participatif intergénérationnel situé à l'ouest de Nîmes (ville de 150 000 habitants), datant de 2015, n'a toujours pas abouti, malgré une assistance à maîtrise d'ouvrage pressentie. Les obstacles sont cependant de diverses natures : en 2017 et 2018, le CAUE du Gard a accompagné un collectif d'habitants nîmois, pour la recherche de terrains, la création d'une association, le montage financier. Le projet ne s'est pas réalisé en raison d'un manque de moyens humains et financiers.

Du côté des maires : une offre à distance de la demande

Une enquête réalisée en 2010 auprès de l'ensemble des maires du Gard par le CAUE montre un décalage entre une offre principalement située en milieu rural et une demande de futurs habitants privilégiant la proximité urbaine. En préalable, une série d'entretiens avait permis, dès 2009, de cerner les représentations de l'habitat auprès d'un échantillon de 52 personnes réparties en trois groupes : l'un composé d'individus ne connaissant pas la démarche, le deuxième constitué par des personnes engagées dans un projet et le troisième par des familiers de ce type d'habitat.

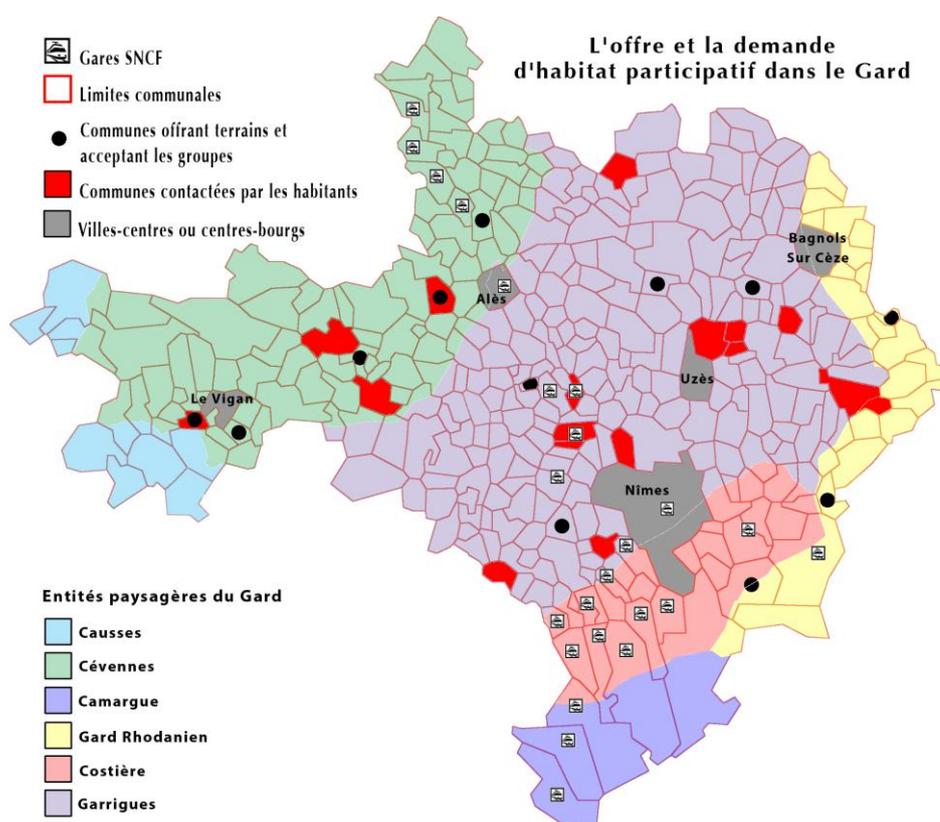
Quelle que soit la typologie, les résultats ont mis en évidence une nette tendance à considérer les élus locaux comme un frein à la réalisation de ce type de projet. C'est pourquoi un focus group a été organisé avec une dizaine de maires, afin d'évaluer leur connaissance de ces démarches, leur propension à les valoriser et tester un questionnaire à destination des communes. Accompagné d'un courrier explicatif, le document a été envoyé aux 353 maires gardois au mois d'avril 2010.

Le fort pourcentage de retours des questionnaires - 37 % contre 25 % en moyenne pour ce type de sondage - constitue une première indication de l'intérêt des édiles locaux, répartis de manière assez homogène sur le territoire gardois⁴.

Un cinquième seulement des élus interrogés dit connaître la démarche d’habitat en autopromotion, à travers la télévision ou la presse écrite (réalisations à Paris, Nantes, Lyon, Strasbourg, Grenoble). Près des deux tiers la trouvent *intéressante* ou *à expérimenter*, trois quarts la considérant parfaitement *adaptée au territoire français*. L’approche territoriale effectuée par la mise en relation de certains éléments déclaratifs de l’enquête avec la mise en œuvre de projets participatifs et/ou en autopromotion montre une faible acceptabilité de la démarche dans le département.

Deux tiers des 131 élus ayant répondu (89 d’entre eux) pensent qu’une collectivité territoriale peut valoriser ce type d’initiatives. Considérant les documents d’urbanisme comme de « bons outils », les élus mettent en avant le rôle majeur de la collectivité pour proposer des terrains. Toutefois, la démarche a, pour l’instant, de faibles chances de pouvoir se concrétiser dans les communes gardoises, l’accès au foncier étant précisément le principal frein pour les habitants-promoteurs dont la demande vise des communes proches des villes-centres (carte 1).

Carte 1 L’offre et la demande d’habitat participatif dans le Gard



Réalisation Thierry Baumet, CAUE 30.

Communes disposant de terrains et acceptant de les mettre à disposition de groupes et communes contactées par les groupes d’habitants. Enquête CAUE 30, 2010.

Parmi les 17 communes ayant fait l’objet de demandes d’installation de la part de porteurs de projet (carte), 11 sont situées à moins de 20 minutes en voiture d’une ville moyenne ou à proximité d’une gare. La présence d’une gare n’est cependant pas déterminante, la majorité des déplacements dans le département s’effectuant en voiture individuelle ou en bus, particulièrement dans le périurbain et en zone rurale.

Le tableau fait apparaître que la demande de foncier de la part des habitants promoteurs pourrait être davantage satisfaite par les communes cévenoles plus éloignées des pôles urbains : 4 communes sur 5 contactées en Cévennes déclarent disposer de foncier pour de telles opérations contre 3 sur 12 en Garrigue.⁵ Cependant, ces communes ne sont pas toutes prêtes à l'accueil de groupes d'habitants.

Réponses des 17 communes contactées par les groupes d'habitants à la question : « Disposez-vous de réserves de foncier pour un habitat participatif ? »

Réserves de terrain pour cet habitat ?	Oui	Non	Ne sait pas	TOTAL
Territoires				
Garrigue	3	8	1	12
Cévennes	4	0	1	5
TOTAL	7	8	2	17

Enquête CAUE, 2010

Trois questions ont été posées aux représentants des communes pour cerner la faisabilité des projets :

- « Seriez-vous prêt à accepter que des groupes de personnes construisent un habitat groupé en autopromotion ? »
- « Avez-vous déjà été contacté par des groupes d'habitants à ce sujet ? »
- « Disposez-vous de réserves de terrain pour un habitat groupé sur votre commune ? »

Deux collectivités sur 131, situées en territoire cévenol, répondent positivement aux trois questions comme l'indique la carte. Aucune commune périurbaine ne propose de foncier, ce qui confirme la difficulté de concrétisation des projets, majoritairement souhaités dans cet espace. Malgré une relance, les communes urbaines (villes-centre de Nîmes, Alès, Bagnols, Uzès et bourg-centre du Vigan) n'ont pas répondu à l'enquête. Les résultats portent donc exclusivement sur les communes rurales et périurbaines.

Les attentes des futurs habitants et celles des collectivités sont rarement identiques : les porteurs de projets peuvent être considérés par les élus comme de « doux rêveurs », des « Indiens », des « hippies », quand le souci de ces derniers est de limiter l'étalement, d'offrir des logements accessibles aux jeunes ménages ou aux personnes âgées résidentes, voire d'éviter la création de « communautés fermées » sources potentielles de conflit avec les résidents.

« La commune a des demandes de groupes qui veulent s'installer et je leur indique les propriétaires à aller voir mais j'ai peur qu'ils n'aient pas les moyens, ils sont volontaires mais acceptent difficilement les contraintes. On essaiera de favoriser cette démarche mais il faut avoir le courage de dire oui ou non », explique un élu lors du focus-group.

Le projet d'habitat partagé, en autopromotion, est suscité par l'impossibilité d'accéder à un type d'habitat rêvé, par le refus de ce qui est considéré par certains comme « inhabitable » (maison de retraite pour personnes âgées, habitat dense ou logement HLM en grand ensemble pour les jeunes ménages) ou « trop conventionnel » (architecture monotypée).

« Le cahier des charges bien particulier a permis d'avoir un plan architectural cohérent avec des maisons toutes différentes, tout en étant dans le style Le Corbusier. Certains auraient préféré le style mas provençal mais ici c'était complètement aberrant... »⁶

La volonté d'habiter à proximité de la ville et de ses ressources rejoint la démarche déjà ancienne des habitants du périurbain :

« On ne voulait plus habiter Paris, on est venu dans le Gard et on a mis en œuvre ce projet en rejoignant un groupe [...] Ce n'est pas une démarche anodine puisqu'on lie son autonomie de décision et d'avancement à d'autres personnes »⁷.

L'engagement dans un processus d'habitat groupé est ainsi parfois présenté comme le prolongement logique de choix de vie dans les domaines de la consommation, de la santé, de l'éducation (alimentation bio, pratiques alternatives de santé...). La prise de participation dans un projet alternatif est vécue comme un acte militant.

« C'est la rencontre avec un besoin pour des jeunes de rentrer le soir dans un endroit qui vit et non dans un lieu dortoir [...] Dans le groupe, les ménages de 30-40 ans disent on est tous trop isolés derrière les murs avec les chiens, on est allé trop loin dans ce sens, il faut plus de sociabilité, de liens intergénérationnels. Moi j'ai toujours été militante et aujourd'hui je pense que ça passe par l'habitat. »⁸

Les réactions édilitaires varient en fonction de la taille de la commune, de ses ressources, de l'ouverture à l'accueil des nouveaux résidents. Ainsi, dans une communauté de communes périurbaines de Nîmes, les réactions des élus confrontés à une demande d'habitat participatif font apparaître les dilemmes entre attentes des futurs habitants et attentes de la collectivité, voire des résidents. Des expressions telles que « projets de bobos », voire « greffes de néo-ruraux... » entendues lors de la présentation du projet par les habitants-promoteurs⁹, témoignent des inquiétudes édilitaires vis-à-vis de l'installation d'une population considérée comme différente de la population résidente. Elles contrastent avec celles de « démarches intéressantes qui favorisent la diversification de l'habitat et des habitants », exprimant, dans l'enquête par questionnaire la volonté d'ouverture d'autres élus à une population nouvelle, gage de maintien de services publics (école) ou privés (commerces) dans la commune.

Une fois le partenariat engagé, les représentations évoluent. Si les conditions sont réunies entre les parties prenantes, un processus d'échanges, de discussion et l'acquisition d'un langage commun peuvent contribuer à faire bouger les lignes, comme on le verra à travers les exemples gardois. Mais le mariage solidaire entre maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre et habitants, évoqué par l'architecte Bernard Kohn, demeure tout autant difficile à atteindre qu'indispensable à la réussite.¹⁰

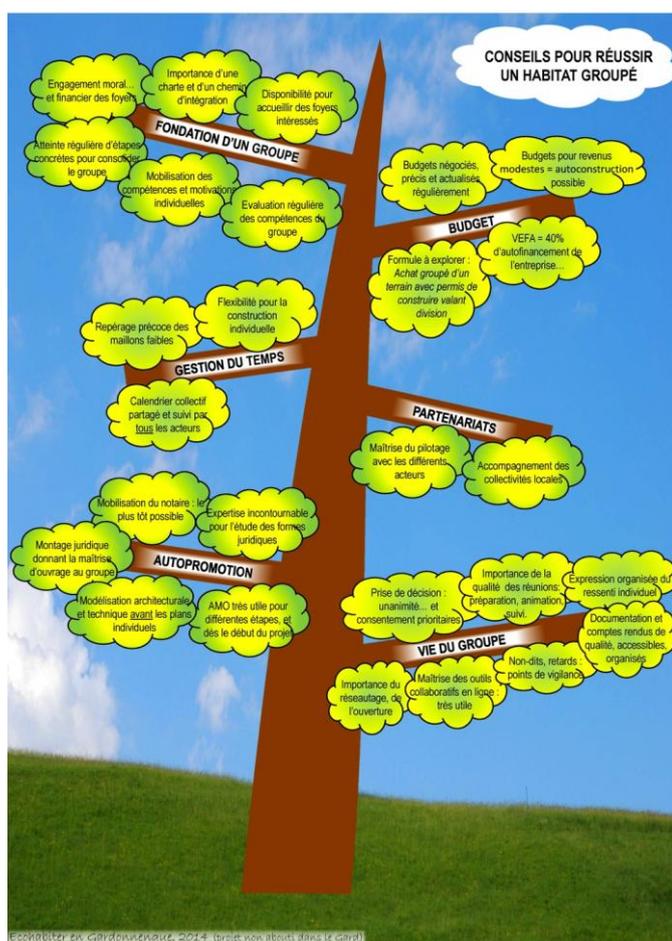
Le désir d'habiter autrement au regard du foncier et des financements

La réalisation des projets se révèle plus complexe que ce que les promoteurs avaient imaginé. Accès au foncier et montage budgétaire représentent les principaux obstacles, comme en témoignent les expériences des collectifs d'habitants constitués en 2009 à Maressargues, commune de 140 habitants au nord-ouest de Nîmes et Saint-Maximin, 700 habitants près d'Uzès.

Maressargues est une commune en croissance démographique (un tiers de population supplémentaire en 10 ans). L'association Ecohabiter'Gardonnenque obtient une autorisation de

construire après 3 ans de travail partenarial avec la commune. À la suite de divers compromis nécessaires au montage de l'opération, le permis prévoit qu'une coopérative d'artisans assure le portage de l'opération immobilière. Toutefois, selon le retour d'expérience du collectif, le financement a été bloqué en raison d'un refus de prêt collectif par les banques. Dans un document intitulé « Un projet d'habitat groupé inabouti », les responsables soulignent le décalage entre les temporalités personnelles et celles du projet, conduisant à des défections : lorsque le permis a été obtenu, les désistements de trois foyers ont entraîné la dissolution du collectif¹¹. L'appel à un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (A.M.O.) a été trop tardif pour élaborer les solutions juridiques adéquates, notamment par rapport à la signature du compromis de vente. Le collectif en tire quelques enseignements utiles, considérant notamment que si la loi ALUR améliore la reconnaissance de l'habitat participatif, il reste que les exigences des institutions bancaires ne sont pas encore adaptées à ce type de démarche. « Constitution d'un collectif, gestion du temps, financement, collaborations des acteurs, entretien d'un esprit de groupe... de nombreux paramètres exigent un « entêtement » de la part des porteurs de projet pour mener à bien leur démarche »¹².

Conseils pour réussir un habitat groupé



Extrait du document en ligne *Un projet d'habitat groupé inabouti, une expérience à partager*, Ecohabiter'Gardonnenque, 2014.

Dans cet exemple, élus et résidents étaient favorables au projet, accueillant avec intérêt de nouveaux venus, comme l'indiquera à la presse locale l'un des promoteurs du projet d'habitat participatif de Mauressargues :

« [...] Le maire voit en nous une opportunité [...] avec des gens qui s'investissent dans le village plutôt qu'un projet dortoir... Février 2014, le permis est refusé pour des questions de voirie et de réseaux. Rien d'insurmontable mais nous ne parvenons toujours pas à convaincre les banques... et le terrain n'est pas encore acheté ! »¹³

Malgré le soutien financier du Département et du Pays pour la réalisation d'une étude de faisabilité, les promoteurs n'ont pas poursuivi, reconnaissant que « la gouvernance (du) projet n'a pas été clairement définie. »¹⁴ Du coup, les collectivités s'en sont désintéressées, au profit de préoccupations plus immédiates : logements sociaux, réalisation d'habitat intermédiaire pour les personnes âgées par exemple. Par ailleurs, les collectivités volontaires souhaitent désormais maîtriser l'étalement urbain et promouvoir la densification du tissu déjà urbanisé.

Dans un autre contexte, le groupe, Eco'habiter Uzège situé à Saint-Maximin, près d'Uzès, s'est dissous après six mois d'existence, malgré la volonté d'aboutir des futurs habitants. En effet, ceux-ci avaient réuni les conditions de réalisation : rédaction d'une charte, décision par consentement, régularité des réunions avec des membres géographiquement dispersés grâce à l'usage de techniques collaboratives en ligne et démarches communes auprès des mairies et des EPCI... Le choix des terrains s'est avéré problématique, certains des membres du groupe refusant l'éloignement de la ville centre (Uzès) malgré l'impossibilité de trouver un terrain convenant à tous. L'unanimité n'a pu se faire.

Les désirs de convivialité, de création d'un milieu favorable à l'épanouissement des enfants, d'un habitat écologique, d'un environnement propice à la sociabilité et convenant à tous reviennent fréquemment dans les entretiens avec les futurs habitants. Mais ils ne suffisent pas pour passer du rêve à la réalité.

« Les grandes idées qui nous rassemblent : le social, la convivialité, la solidarité, l'échange de savoirs, d'expériences ; construire et habiter écologique... Il y a aussi les parties collectives pour faire des fêtes, recevoir... »¹⁵

Fondé sur des idées généreuses mais quelque peu illusoire, le groupe constate relativement rapidement l'impossibilité d'aboutir. Il a eu une existence éphémère malgré un début d'accompagnement par un A.M.O.

Ces deux collectifs ont été confrontés aux mêmes types de difficultés : départs de certains membres fragilisant le projet, nouvelles arrivées nécessitant un temps d'adaptation, objectifs initiaux remis en cause, par exemple celui de la mixité de l'offre de logement, en raison de la difficulté de créer des logements sociaux soumis à des règles et des modes de financement encadrés par la loi.

Les collectivités volontaires sont parfois confrontées à l'absence de candidats à l'accession ou un accès contraint au foncier disponible. Ce fût le cas, dans le bassin alésien, de Cendras (2 000 habitants), qui souhaitait diversifier son offre de logements et concevoir une nouvelle forme d'habitat correspondant à des besoins repérés (services, espaces publics, activités à domicile)¹⁶. Comme de Saint-Côme-et-Maruejols (750 habitants), dans la communauté d'agglomération de Nîmes-Métropole, qui n'a pas trouvé de candidats pour un projet porté par la commune.

Les décalages entre les représentations des résidents, celles des porteurs de projet, celles des élus locaux, et, d'autre part, les réalités de terrain engendrent nécessairement des lenteurs.

Autre cas de figure, celui d'un groupe d'habitants dont le permis d'aménager est refusé par la commune, mais qui poursuit ailleurs la réalisation de son projet. À Saint-Hippolyte-du-Fort, ancienne commune industrielle du piémont cévenol (3 500 habitants), une association d'habitants a un projet sur une parcelle de 8 800 m² : six constructions en petits collectifs (R+2)¹⁷ et des espaces de travail. Le programme prend en compte les aspects paysagers, les mobilités et propose une pluralité de montages juridiques ainsi que des architectures variées. L'association Habitat Participatif de Croix Haute a confié à une équipe de maîtrise d'œuvre le dépôt d'un permis d'aménager (fin 2014) dont les règles ont été conçues pour offrir le maximum de liberté : logement social, constructions libres, auto-construction encadrée, etc... Une fois le permis accordé, la revente des lots devait ainsi permettre à différents groupes de se constituer en sociétés de leur choix (SCI). Le collectif, composé de cinq ménages investisseurs et de six candidats locataires, d'une moyenne d'âge de 60 ans, prospecte sans grand succès auprès de ménages plus jeunes.¹⁸ L'avis défavorable des services de l'État en mai 2015, pour non-conformité au PLU, n'a pas entamé leur détermination. Leur site internet a été reconfiguré et un travail en commun entrepris avec le mouvement des Colibris : réécriture de la « Charte du projet » pour une meilleure compréhension auprès des candidats désireux de les rejoindre.¹⁹

La majeure partie des membres du collectif a finalement trouvé un nouveau terrain dans le département, au sein d'un éco-quartier, à Sanilhac-Sagries (830 habitants), à proximité d'Uzès. Porté par la coopérative « Geckologis », le projet est composé d'un programme de 11 logements, regroupés en 3 bandes de logis mitoyens allant du T2 au T4, des espaces de services et un important espace collectif et d'accueil, la Kasanou, ouvert sur le village. Le bâti sera bioclimatique, « respectueux de son environnement minéral, végétal, animal et humain ». Le Permis d'Aménager a été validé fin mars 2019, le terrain acheté en octobre 2020. Après obtention du permis de construire la même année, le chantier a débuté en mars 2021.

Médiations pour une mise en chantier

L'enquête auprès des maires révèle que plus de la moitié des élus interrogés ne connaissent pas ces démarches ou bien sont soucieux d'éventuelles réactions négatives de la population résidente²⁰. Près de 15 % d'entre eux craignent que celle-ci rejette l'installation de nouveaux venus. L'expérience montre toutefois que le capital culturel et social des porteurs de projet leur permet de faire évoluer ces représentations dans le sens d'une plus grande probabilité d'aboutir à la réalisation.

Une médiation par le porteur de projet : l'exemple de Vabres

Dans la commune de Vabres, un éco-hameau a été créé sur un terrain destiné initialement à un « village de vacances » refusé par la mairie. Cette dernière acquiert le terrain pour le rendre constructible. Le porteur de projet d'éco-hameau, contacté par la commune, engage « l'aventure », selon ses propres termes, dès 2004. Une douzaine de ménages intéressés optent pour la procédure du lotissement. Un compromis de vente est signé dans les délais, les démarches durent ensuite plus de trois ans.

« Nous nous sommes chaque fois déplacés pour présenter notre projet en disant non pas « on voudrait faire ça » MAIS « on aimerait faire ça : comment c'est possible ? ». Cela nous a ouvert beaucoup de

portes. C'est-à-dire que nous étions d'abord des propriétaires lotisseurs : on ne voulait pas de parking goudronné, pas d'éclairage public dans les lotissements et ça, c'est un peu mal vu. On ne voulait pas de clôtures entre les maisons, mais des constructions avec des matériaux écologiques et avec des principes constructifs bioclimatiques. Pour rendre à la terre la surface qu'on lui prend, on a décidé que toutes les constructions auraient des toitures végétalisées et c'est après seulement qu'on s'est questionné sur le comment faire, à quoi ça servait, qu'est-ce que ça amenait dans la maison... [...] On voulait également un assainissement commun par phytoépuration, or à cette époque, la phytoépuration était préconisée pour les communes mais pas autorisée pour les particuliers, il fallait une dérogation et cela a changé depuis janvier 2011. »²¹

Assainissement collectif par phytoépuration. Éco-hameau, Vabres (30)

Photo CAUE 30



Le Département considère que le projet peut être « pilote », ce qui favorise l'obtention des autorisations administratives et un travail commun avec le CAUE, certains conseillers municipaux, les représentants de l'État... Le porteur de projet multiplie avec succès les initiatives telles des journées portes ouvertes, un forum éco-habitat. Après une période de relative méfiance de la part des habitants, celui-ci est élu conseiller municipal en 2014, ce qui contribue à l'intégration du projet dans la vie locale. L'éco-hameau a été réalisé et suscite un vif intérêt de la part de professionnels de l'architecture et de l'urbanisme, d'étudiants et de porteurs de projet.²² Les responsables de l'éco-hameau sont ouverts à toutes les sollicitations institutionnelles ou informelles (collectivités, médias, forums) afin de valoriser le caractère novateur de leur démarche et la rendre reproductible dans d'autres contextes. Ils assurent ainsi de manière informelle un rôle de médiation entre pouvoirs publics, entreprises de l'artisanat et du BTP, candidats et/ou participants à un projet d'habitat coopératif ou en autopromotion.

Présentation par les élus de Vabres et Soudorgues. Assises de l'Habitat du Gard (2014)

Photo CAUE 30



Soudorgues : la dynamique locale

Soudorgues est une vaste commune cévenole de 300 habitants, dispersés dans une dizaine de hameaux, en croissance démographique. Le village a instauré dans les années 1990 une politique visant à retenir la population et à attirer de nouveaux venus : maintien de l'école avec une classe unique, création d'une cantine bio ouverte à tous les habitants dans le foyer communal lui-même rénové, réouverture d'une épicerie multiservices gérée par une association (Terre de Mauripe).

De nombreux projets sont pensés collectivement entre élus, habitants et associations : expositions, rencontres-débats, construction d'un four banal, création de six logements sociaux dans de l'habitat réhabilité, aménagement d'un espace piétonnier. L'équipe municipale veut favoriser l'appropriation des projets par les administrés dès la phase d'élaboration, dans une perspective de développement durable²³.

Dans cet esprit de réflexion partagée, le projet d'éco-hameau des Cadenèdes naît en 2010. Au fil des rencontres et des remaniements, la création de 8 habitations (du T2 au T4) pour des populations à faibles revenus est décidée. Le montage initial est complexe : autoconstruction partielle, mixant PLAi, PSLA et montage privé. Il est confié à un bailleur social, chargé d'acquérir le terrain. Un atelier communal offrant une installation possible aux habitants qui souhaitent y travailler est créé sous la forme d'un chantier participatif encadré par l'entreprise Écoterre.

Selon les élus en charge au cours de cette période, la commune a choisi l'habitat groupé car « c'est quelque chose qui a toujours existé dans les Cévennes » et permet de ne pas mobiliser trop de foncier, de mutualiser les équipements... L'idée s'est concrétisée lors du Forum éco-habitat organisé par l'éco-hameau de Vabres à proximité²⁴. Selon le maire de l'époque, ce projet a vu le jour grâce à la mobilisation des administrés, ce n'est donc pas la mairie qui a porté seule cet éco-hameau, dont la moyenne d'âge des futurs habitants est relativement jeune²⁵. Des réunions de sensibilisation ont été organisées pour informer la population de ces projets novateurs. Les architectes ont expliqué les volumes, le choix des matériaux, etc. Des précisions ont été apportées *via* le bulletin municipal.

Pour les élus qui soutiennent le collectif, « tout le monde n'est pas dans le même état de raisonnement mais les gens comprennent progressivement pourquoi on fait les choses et il n'y a pas d'opposition. »²⁶ L'architecte qui réalise les maisons en ossature bois a déjà conçu une supérette bois et pierre pour la Communauté de communes ainsi que le foyer communal qui a permis de familiariser les habitants - et particulièrement les plus anciens - à une forme d'esthétique inhabituelle. La commune cherche à réduire au maximum la pression foncière et freiner une montée des prix qui atteint les petites communes touristiques dans un rayon de 60 à 70 kms des villes de la région (Montpellier, Nîmes). La construction de l'éco-hameau devrait

libérer des logements sociaux et permettra ainsi de loger des ménages sur liste d'attente. Cette stratégie devrait favoriser le renversement de la proportion entre résidences secondaires jusqu'ici majoritaires, et résidences principales, qui le deviennent. Le projet s'inscrit dans le cadre d'une co-construction de la démarche. Il y a hybridation entre élus issus de la ruralité et nouveaux venus qui apportent des compétences nouvelles.

À l'origine, le projet concerne huit ménages. Le bailleur social s'étant retiré, il ne reste que six ménages en 2022, dont trois ont opté pour une opération en auto-construction. Les trois autres poursuivent leur collaboration avec le cabinet d'architectes In'Extensio (Alès). Les permis de construire ont été déposés, les plans réalisés. Cependant, le projet rencontre des difficultés administratives, liées à une modification récemment intervenue des zones à risque de feux de forêt dans le département du Gard, qui limiterait drastiquement la délivrance de nouveaux permis.

Conclusion

Progressivement, la demande d'habitat alternatif, l'offre communale et les évolutions législatives vont dans le même sens : celui d'une relative « banalisation », dans le discours, de l'habitat participatif. La presse grand public se fait régulièrement l'écho de l'engouement pour ce type d'habitat qui répondrait au souci financier des accédants à la propriété, au besoin de solidarité des familles monoparentales ou des personnes âgées isolées²⁷... Mais ne s'agit-il pas de la mise en avant d'une idée « dans l'air du temps » ?

La perspective d'être partie prenante de son habitat est séduisante, dans une société où la flexibilité, la précarité et l'éclatement atteignent toutes les sphères de la vie individuelle et sociale. Toutefois, elle se heurte à une réalité plus rude et ne peut pas fonctionner comme une pensée magique qui permettrait de résoudre les problèmes liés à la récession des budgets publics, à la chute du volume de construction, à la baisse de pouvoir d'achat des ménages.

Les exemples observés montrent que les réussites sont liées au capital financier des porteurs de projet, à un accompagnement juridique solide dont les structures sont encore insuffisantes. Le département du Gard accuse un retard dans ce domaine, comparativement aux autres départements de la région. Est-ce dû à l'insuffisance de réponses de la part des sociétés de conseil juridique, des établissements bancaires, des assistants à maîtrise d'ouvrage ? La réussite nécessite par ailleurs une certaine cohésion du groupe susceptible de parvenir à gérer les conflits inhérents à ce type d'initiative. L'observation en ex Languedoc-Roussillon, et plus particulièrement dans le Gard, met en exergue la capacité des communes rurales à faire aboutir ce type de projet, non seulement parce qu'elles disposent de réserves foncières mais également parce que la proximité entre élus, résidents et habitants à l'origine des initiatives favorise l'acquisition d'une culture commune. La commune de Soudorgues est exemplaire du point de vue du soutien à un projet. Les initiatives en co-construction élus/habitants, aujourd'hui temporairement bloquées, devaient favoriser l'emploi local, permettre de capter des ressources, avec l'installation de nouveaux habitants.

Les démarches en matière d'habitat participatif peuvent contribuer au développement de l'économie résidentielle lorsque les conditions sont réunies : existence de réserves foncières, accompagnement juridique expert, capital financier des porteurs de projet, présence d'une assistance à maîtrise d'ouvrage, utilisation des dispositifs en place (établissement public foncier, soutien des autres collectivités), capacité d'innovation de la collectivité ou de l'EPCI (réponse à appels à projet), acquisition d'une culture commune élus/habitants.

¹ Avec cette loi adoptée le 20 février 2014 apparaît le statut de co-habitant et l'attribution d'un cadre légal à la construction d'habitat partagé avec la reconnaissance du statut de coopérative d'habitants supprimé depuis les années 70. On appelle à présent ces habitants des sociétaires. La loi reconnaît aussi le statut de sociétés d'autopromotion. Ce sont des sociétés civiles d'attribution de parts sociales liées à un logement, avec un fonctionnement sur le nombre de parts. Deux gestions sont possibles : avec des parts de la société et une jouissance du logement ; ou transformation du logement en copropriété.

² Gracia Dorel-Ferré, « Godin, à la rencontre de l'innovation sociale et de l'innovation technologique », *Communication et organisation* [En ligne], 21 | 2002, mis en ligne le 27 mars 2012, consulté le 17 décembre 2016.

URL : <http://communicationorganisation.revues.org/2634> ; DOI : 10.4000/communicationorganisation.2634

³ La Grange Christian, *Habitat groupé. Ecologie, participation, convivialité*. Ed Terre Vivante, 2008, p. 21

⁴ Garrigues, Cévennes, Causses, Gard-rhodanien, Camargue, Costières

⁵ Seulement 4 des 5 communes apparaissent sur la carte. L'une d'entre elles, ayant mentionné son appartenance à une EPCI a pu être identifiée comme faisant partie du territoire des Cévennes. Toutefois, n'ayant pas souhaité communiquer son nom, elle n'a pu être précisément localisée.

⁶ Entretien 4/10/2010 : retraité, 61 ans, en habitat groupé participatif depuis 23 ans.

⁷ Entretien 5/10/2010 jeune couple participant au projet de la région d'Uzès.

⁸ Entretien 13/10/2009 : femme au foyer, 62 ans, engagée dans une démarche en tant que locataire.

⁹ Ces deux expressions ont été entendues par un cadre, 38 ans, engagé dans la démarche d'habitat groupé et présentant son projet en conseil communautaire. Entretien 4/10/2010.

¹⁰ Bernard Kohn, interrogé lors de la réunion de l'Association des Professionnels de l'Urbanisme en Languedoc-Roussillon (APULR), « Les dynamiques contemporaines autour de l'habitat participatif », Montpellier, 6/01/2011.

¹¹ *Ecohabiter en Gardonnenque, Un projet d'habitat groupé inabouti, une expérience à partager*, Collectif Ecohabiter'Gardonnenque, Novembre 2014, 8 pages.

¹² <http://ecoabitergardonnenq.blogspot.fr/>

¹³ *La Gazette de Montpellier*, 11 février 2015

¹⁴ *Ecohabiter en Gardonnenque*, op. cit.

¹⁵ Entretien 12/10/2010 avec une retraitée, engagée dans le groupe Ecohabiter'Uzège.

¹⁶ Mise en œuvre par le Syndicat Mixte de la Vallée du Galeizon, la démarche Agenda 21 est un projet de territoire dont les habitants ont été informés. Elle vise à développer des pratiques de prévention des inégalités socio-économiques et de préservation de l'environnement.

¹⁷ Première réunion publique le 31/01/2013 avec une soixantaine de personnes.

¹⁸ Parat-Bezard Pascale « Habitat participatif en piémont cévenol. Seniors en quête de jeunes ménages » in Parat-Bezard P. (dir.), *Accueillir le grand-âge. Permettre à chacun de rester habitant de sa vie*. Editions Champs social, 2017

¹⁹ Entretien du 22/02/2016 lors de leur Assemblée Générale

²⁰ A la question « Habitat participatif, coopératives d'habitants, habitat en autopromotion, avez-vous déjà entendu parler de ce type de démarche ? », 52,7% des élus interrogés répondent « non pas du tout » et lorsqu'on leur demande « Quelles sont les questions que la démarche vous suggère ? », 17,5 % pointent le caractère innovant du projet et s'interrogent sur sa recevabilité par les populations en place.

²¹ Entretien avec le porteur de projet. Vabres, le 07/07/2014.

²² Entretien avec le maire de Vabres et le porteur de projet. Vabres, le 07/07/2014. Aujourd'hui, cinq familles vivent dans des maisons construites en matériaux écologiques avec toitures végétalisées. À terme, quatre ménages vont les rejoindre. Les projets collectifs se poursuivent sur les 8,5 hectares communs : four à pain, local banal, théâtre de verdure, cultures de pommes de terre et oignons, verger, bassin en phytoépuration pour la baignade des enfants... Le hameau en compte 11 pour l'instant (entre 9 mois et 13 ans).

²³ Témoignages de deux élus de la commune de Soudorgues aux Assises de l'Habitat du Gard. Atelier Habitat participatif animé par le CAUE 30 « Le «vivre-ensemble» comme point de départ d'un projet ». Le Pont-du-Gard, 24/06/2014

²⁴ Un atelier d'urbanisme a été organisé ce jour-là avec les habitants et la Manufacture des Paysages, association héraultaise qui organise des animations de groupe dans le domaine de l'urbanisme. Réflexion engagée sur les modes d'utilisation possibles du terrain des Cadenèdes.

²⁵ Entretien avec le maire de Soudorgues, 07/07/2014.

²⁶ Entretien Soudorgues, juin 2014, op.cit.

²⁷ Le magazine *Femina*, dans sa livraison du 7 décembre 2014 lui consacre un article dans la rubrique Vie pratique, intitulé « Et si on achetait une maison à plusieurs ? »

Bibliographie

Association Eco-quartier Strasbourg, CAUE du Bas-Rhin, 2014, *Guide pratique de l'autopromotion*, nouvelle édition.

Carriou (C.) et alii, 2010, *Habitats alternatifs : des projets négociés ?* Paris, Ecole d'architecture Paris Val-de-Seine.

Collectif, 2010, Dossier « Habitat coopératif : une troisième voie pour l'accès au logement ? », *Territoires*, n° 508, mai.

Collectif, 2011, *Le livre blanc de l'habitat participatif*, Strasbourg.

Collectif, 2014, *Guide pratique de l'autopromotion*, Association Eco-quartier Strasbourg, CAUE du Bas-Rhin.

Denèfle (S.), 2012, « Réponses institutionnelles aux projets d'habitat participatif en France », Communication VII Congreso Internacional Rulescoop, Université de València (Espagne), 5-7 septembre.

Denèfle (S.), « L'habitat participatif comme *exemplum* des évolutions socio-politiques récentes », *Socio-anthropologie* [En ligne], 32 | 2015, mis en ligne le 02 novembre 2016

Eleb (M.), 2013, *Entre confort, désir et normes, le logement contemporain 1995-2012*, Bruxelles, Editions Mardaga.

Eleb (M.), 2015, *Les 101 mots de l'habitat à l'usage de tous*, Paris, Archibooks.

La Grange (C.), 2008, *Habitat groupé. Écologie, participation, convivialité*, Saint-Etienne, Editions Terre vivante.

Greboval (P.), 2013, *Vivre en habitat participatif*, Paris, Alternatives.

Maury (Y.), 2011, *Les coopératives d'habitants. Méthodes, pratiques et formes d'un autre habitat populaire*, Belgique, Bruylant.

Labit (A.), 2013, « L'habitat solidaire intergénérationnel : mythe et réalité en France et en Allemagne », in Membrado, M. et Rouyer, A. (dir.), *Habiter et Vieillir : vers de nouvelles demeures*, ERES, Toulouse.

Parasote (B.), 2011, *Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux*, Gap, Editions Yves Michel.

Parat-Bezard (P.) (dir.), 2017, *Accueillir le grand-âge. Permettre à chacun de rester habitant de sa vie*, Editions Champs social.