Habitat groupé et participatif : une nouvelle filière se structure…

C'est depuis les années 2000 qu'émerge en France une nouvelle forme d'habitat aujourd'hui en plein essor : l'habitat groupé participatif. Il s'agit de groupes de citoyens unissant leurs moyens et valeurs (sociales, écologiques…) pour concevoir, créer et gérer collectivement leur habitat, entre espaces privatifs et espaces communs. **Ces initiatives citoyennes, communes en milieu rural concernent désormais les villes qui deviennent terrain d'expérimentation, comme ce fut le cas à Villeurbanne (69) pour l'immeuble partagé du Village vertical.** Les projets aboutis à ce jour (soit une cinquantaine) se sont pourtant butés à de nombreux freins. Le montage juridique et financier des opérations est complexe car les différentes formes de statuts existants sont inadaptés à ces types de coopération. Le groupe de citoyen devient maître d'ouvrage et doit assurer ce rôle difficile face aux acteurs de la construction, aux collectivités etc. La coordination et les consensus au sein même du groupe sont parfois difficiles à trouver… **Heureusement des associations se sont fédérées en plate-forme nationale appelée "Coordin'action"** pour accompagner ces initiatives (gestion de groupes, conseil juridique et financier, aide à la recherche de partenaires, etc). Le Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif (RNCHP) a été créé en 2010 pour faire tomber peu à peu les freins réglementaires et organisationnels et jouer le rôle de levier de lobbying auprès des politiques publiques. C'est ainsi que le projet de loi ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), présenté au Sénat le 21 octobre prochain, crée les Sociétés d'habitat participatif (chapitre VI, article 22) et deux nouvelles formes juridiques : les coopératives d'habitants et les sociétés d'autopromotion. **Aux côtés des associations, quelques professionnels de l'assistance à maîtrise d'ouvrage s'organisent en réseau pour créer une filière d'accompagnateurs dédiés à ces projets urbains.** Certaines collectivités, souhaitant replacer le citoyen au cœur de leur projet de renouvellement urbain, font désormais appel à des professionnels pluridisciplinaires (juridiques, économiques et financières, communication et gestion de groupe, programmation architecturale et environnementale, écoconstruction, montage opérationnel…) pour constituer des groupes d'habitants et accompagner ces derniers jusqu'à la livraison du bâtiment. Les candidats à l'habitat participatif nouent ainsi de plus en plus fréquemment des partenariats avec des organismes HLM dans le cadre du montage financier et opérationnel du projet. C'est le cas à Tours où Tours Habitat et la Ville jouent un rôle moteur en réservant certaines parcelles pour des projets participatifs donnant lieu à appels à projets. En effet, les collectivités s'engagent à soutenir ce type de projet dans la mesure où il intègre des dimensions écologiques propres à la réalisation de l'opération comme notamment:

- la qualité, la durabilité mais aussi la mixité fonctionnelle et l'évolutivité possible des programmes proposés ;
- la performance environnementale du bâtiment par une conception bioclimatique, l'usage de matériaux à faible énergie grise, et la gestion optimisée de l'eau et de l'énergie
- la recherche d'une image architecturale marquée mais aussi en harmonie avec le quartier

Il est par ailleurs défini dans la charte d'orientation du RNCHP que « l'habitat groupé sort du cadre ou du schéma de l'habitat individuel et est lié à un programme prédéfini de façon à favoriser l'expérimentation et l'inventivité dans les modes d'habiter. » **Les conseils neutres et impartiaux d'un programmiste peuvent donc aider le groupe d'habitants à concevoir un cadre bâti « sur mesure »,** qui correspondent à tous individuellement et collectivement en termes de budget, d'espace et de fonctionnalité. Sur la base du projet de vie du groupe, le programmiste analyse la faisabilité économique et spatiale du projet au regard des financements mobilisés et du site d'implantation envisagé. Ce n'est qu'après cette vérification qu'il peut engager la rédaction d'un cahier des charges technique qui servira de cadre à l'équipe de maîtrise d'œuvre.

> La complexité technique et programmatique des projets d'habitat groupé dépasse le cadre classique des projets d'habitat individuel ou collectif. Dans le même temps, la dimension participative et l'appropriation par des citoyens des rôles assumés habituellement par des institutions ou opérateurs privés induisent de nouveaux besoins en termes de conseil... L'habitat groupé participatif pourrait donc être l'occasion pour la démarche de programmation de se décliner sur le thème de l'habitat, domaine traditionnellement peu investi par les programmistes.

C.G.