



## V. INNOVATION ET CRÉATION EN QUARTIER ANCIEN > Conjuguer ancien et moderne

# Habitat participatif

## COMPRENDRE

### Contexte et enjeux

**L'habitat participatif consiste à ce que les futurs habitants d'une résidence participent à la définition et à la conception de leur logement et locaux d'espaces communs.** La construction ou la réhabilitation de l'immeuble peut être faite soit par les habitants eux-mêmes (auto-construction ou auto-réhabilitation), soit par des entreprises mandatées, soit par un promoteur social ou privé. Au-delà du projet immobilier, les futurs résidents partagent des principes de vie et s'engagent à gérer et entretenir les espaces privés et partagés.

Le nombre de collectivités territoriales qui se montrent intéressées et qui soutiennent ces projets ne cesse d'augmenter, avec la création en 2010 du réseau national des collectivités pour l'habitat participatif (RNCHP) permettant de mutualiser leurs expériences.

En 2014, la loi ALUR a modifié le Code de la construction et de l'habitation pour permettre, tout en l'encadrant, la création de sociétés d'habitat participatif, de coopératives d'habitants et de sociétés d'autopromotion (promotion immobilière autogérée par les habitants).

### Objectifs généraux

1. **favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable ;**
2. **présenter l'habitat comme terrain de recherche et d'innovation sociale ;**
3. **intégrer les habitants au cœur des projets des collectivités.**

## AGIR

### Les projets d'habitat participatif présentent plusieurs avantages :

- une accession à la propriété facilitée pour de nombreux jeunes ménages ;
- le développement d'immeubles et quartiers à grande qualité de vie, ou la restauration d'habitat ancien (loft, friches industrielles) souvent sans contribuer à l'étalement urbain ;
- ces habitants organisent en outre souvent leur vie pour être moins dépendant de l'automobile et ont donc moins de besoins en infrastructures routières. Ils produisent moins de déchets et compostent volontiers leurs déchets organiques. Ils coûtent donc moins cher aux collectivités qui les accueillent ;
- le développement d'initiatives collectives d'habitants, qui s'impliquent durablement dans la vie sociale du quartier et l'écocitoyenneté, contribuant au dynamisme et parfois à l'attractivité de la ville ;
- un habitat semi-partagé favorisant la mixité et les liens de solidarité et les échanges intergénérationnels, voire les échanges villes-campagne ;
- un frein à la spéculation et à l'inflation foncière et immobilière ; l'habitat participatif peut modérer les prix de marché, certaines collectivités offrant parfois le terrain aux habitants pour construire ou créer des jardins partagés.

### Glossaire

**ALUR** : Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénovés.

### Chiffres clés

- > **10% des Français** les plus modestes consacrent 42% de leurs revenus au logement
- > **500 est le nombre estimé de projets participatifs** en France depuis le début des années 2000
- > **20 est la moyenne** du nombre de logements par projet
- > **58% de la population** est propriétaire de son logement en France
- > **40 % des logements** à Oslo (Norvège) sont gérés par des sociétés coopératives d'habitants
- > **5% du parc immobilier** Suisse a été construit sur le modèle participatif

### Cadre réglementaire

#### Code de la construction et de l'habitation

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR ou loi Duflot II - Chapitre VI : Créer de nouvelles formes d'accès au logement par l'habitat participatif

Décret n° 2016-1433 du 24 octobre 2016 définissant la nature et les modalités de la garantie d'achèvement de l'immeuble pour protéger les habitants qui construisent contre les aléas de chantier

Décret n°2016-1153 du 24 août 2016 définissant les conditions de révision des sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré

# LA RÉOLE

## Un habitat participatif locatif en milieu rural

**Engagée depuis 2010 dans un projet de ville ambitieux, la ville de la Réole accueille une opération innovante de logement social.**

Intitulé La « Fabrikatoits », ce projet de 11 logements sociaux intergénérationnels a été conçu sur un mode participatif avec ses futurs occupants. Né d'une sollicitation d'habitantes âgées, le projet a mûri, s'est ouvert à des profils plus variés jusqu'à constituer désormais une pièce maîtresse de la stratégie de reconquête urbaine du centre ancien.

**Les élus ont été sollicités en 2014** par un groupe de femmes âgées souhaitant s'inscrire dans un projet d'habitat participatif en cœur de ville historique, et à destination de retraitées, sur le modèle de la Maison des Babayagas de Montreuil. Parmi les propriétés publiques dont elle dispose, la ville flèche assez rapidement avec les porteuses de projet une parcelle en friche, située dans le cœur historique et ayant un impact fort sur son environnement urbain. Mais pour concrétiser le projet, le partenariat avec un bailleur social paraît indispensable : Gironde Habitat accepte de réaliser l'opération.

**Une étude de faisabilité est actée en 2015**, puis la ville confie le projet à Gironde Habitat tout en définissant les attentes en cohérence avec le projet de ville « La Réole 2020 » : avoir un impact fort sur la requalification du centre-ville, proposer de nouvelles formes d'habiter, être ouvert sur la ville et offrir une typologie variée de logements pour une opération inter-générationnelle. A partir de septembre 2016, Gironde Habitat a souhaité laisser l'initiative de cooptation au groupe initial en organisation des rencontres. Avec le concours d'une assistance à « maîtrise d'usage », le bailleur social anime ensuite une vingtaine d'ateliers : il reste en retrait sauf pour rappeler les contraintes et acter les aspects réglementaires. Ce projet comptera 11 logements et des espaces collectifs : une salle commune, un jardin partagé sur toit-terrasse, un atelier de bricolage.

Sur le plan urbain, le projet transforme une ancienne impasse en rue et crée ainsi une nouvelle liaison piétonne en cœur de ville. En parallèle, La Réole a prévu de requalifier l'espace public mitoyen. Ce projet initialement prévu pour une communauté est passé à un projet très ouvert sur la ville et structurant pour sa requalification.

**Un effet d'entraînement est en train d'opérer.** Une dynamique s'est enclenchée dans le quartier en matière de requalification et les acquisitions sont faites dans le cadre d'une OPAH-RU, avec des financements complémentaires de la ville et l'intercommunalité pour conserver l'effet levier. Trois bâtiments ont été achetés par des propriétaires privés pour être restaurés en appartements, l'un d'entre eux sera un projet d'habitat participatif conventionné.



1. Emprise du projet dans le bâti ancien
2. Atelier participatif avec les futurs habitants
3. Façade côté rue Michel Dupin

## EN BREF

### MAÎTRE D'OUVRAGE

Gironde Habitat

### PARTENAIRES

État, Région, Département

### COÛT

1 498 000 €HT soit 2580€HT/ m<sup>2</sup> (logements et espaces communs)

### LES PLUS

- un projet structurant pour le projet de ville ;
- une mise en valeur du patrimoine (rempart du XI<sup>e</sup> siècle) ;

- un outil de mixité sociale et inter-générationnelle ;
- des matériaux biosourcés dans la réhabilitation.

### LES MOINS :

- une gestion du projet plus longue ;
- gestion des parties communes de l'immeuble à surveiller ;
- la nécessité de travailler au projet de vie avec les habitants en amont notamment sur les questions de gouvernance.

## POUR ALLER PLUS LOIN

[www.lareole.fr](http://www.lareole.fr)

[www.habicoop.fr](http://www.habicoop.fr)

Facebook.com :

La Maison des Babayagas

[www.gironde-habitat.fr](http://www.gironde-habitat.fr)

## CONTACTS

**Direction générale des services**  
dgs@lareole.fr

**Chef de projet La Réole 2020**  
marc-francois.didier@lareole.fr

**Gironde Habitat**  
www.gironde-habitat.fr



PUBLICATION AOÛT 2019

Repères généraux : Olivier Bayle-Videau, chargé de mission Sites & Cités  
Projet pilote : Marc-François Didier, chef de projet La Réole 2020, Ville de La Réole

Crédits photos : Dauphins Architecture



**SITES & CITÉS**  
REMARQUABLES —  
FRANCE