

# #20 Développer les habitats participatifs et des écolieux accessibles à toutes et à tous en favorisant l'émergence de nouveaux projets, en sensibilisant à l'habitat participatif, et en soutenant les projets actuels.

*Cette fiche technique a été rédigée par le Mouvement Colibri et Habitat Participatif France. Voir également les mesures 8, 11, 13 et 24.*

## Contexte et enjeux

Partout dans le monde, des personnes ont apporté la preuve qu'un autre mode de vie, plus sobre, fondé sur l'autonomie et le partage, était possible : projets d'agriculture vivrière, sobriété énergétique, éco-construction, mutualisation et échange de biens et de services, éducation alternative, lieux de vie ou de transmission... Ces initiatives expérimentent de nouveaux modèles qui sont le ferment de la société de demain. Habitat Participatif France et le Mouvement Colibris sont deux mouvements citoyens complémentaires situés au cœur de cette nouvelle réalité et plus que jamais déterminés à soutenir et élargir la dynamique.

Les différentes formes de lieux collectifs et écologiques, en particulier les habitats participatifs, permettent de recréer du lien social, de diminuer les coûts du logement et de favoriser des modes de vie solidaires et écologiques par la mutualisation de ressources et d'espaces et la réappropriation citoyenne de l'habitat.

## Niveaux

- 1** Utiliser la connaissance du territoire pour mettre en relation les personnes qui portent des projets d'oasis ou d'habitat participatif et des propriétaires souhaitant vendre des terrains.  
Rencontrer des maires qui ont mené l'aventure pour partager les bonnes pratiques, voir les effets positifs et imaginer une transposition dans sa propre commune. Monter un groupe de travail mixte entre élu-es et citoyen-nes autour de la question pour explorer les pistes à mettre en œuvre.
- 2** Soutenir les associations locales accompagnant les écolieux en mettant espaces et subventions à disposition. Proposer son soutien aux porteur-ses de projets auprès d'autres institutions (bailleurs sociaux, administration d'État, banques...).
- 3** Réserver du foncier ; créer dans les documents d'urbanisme des espaces destinés explicitement à la création d'oasis et d'habitats participatifs ou lancer un Appel à Projet dédié. En zone rurale, faire des appels à projet pour soutenir la réhabilitation de bâtiments ou l'aménagement de terrains suivant des critères de soutenabilité écologique et sociale.

## En pratique

Différentes mesures et postures peuvent être mises en place par les mairies pour favoriser l'émergence de nouveaux projets d'habitats collectifs en sensibilisant et en soutenant les projets actuels.

### **Réserver ou créer dans le PLU des espaces destinés à la création d'oasis et d'habitats participatifs**

- Dans des zones urbaines, la collectivité locale peut mettre à disposition des parcelles de terrain à coût abordable. La collectivité peut en effet exiger d'un foncier public qu'il soit destiné à un projet d'habitat à vocation citoyenne, sociale et écologique. Pour cela elle peut soit lancer un Appel à Projets dédié, soit l'inscrire dans ses projets d'éco-quartier et de ZAC (dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le règlement de ZAC).

- Dans les zones rurales, la mairie peut faciliter l'installation de collectifs citoyens organisés au travers de règles d'urbanisme adaptés (accueil d'habitats légers, règlements de construction écologique, soutien politique à l'installation de projets...)

### **Diffuser une intention de faciliter ce genre de projets**

Bien souvent, le choix de la commune d'implantation du projet est décisif car l'administration locale aura le pouvoir de freiner ou de faciliter grandement un projet. Une commune qui fournit des conditions accueillantes pour ce genre de projets peut attirer des familles prêtes à dynamiser l'économie locale et le lien social. L'inclusion de ces nouveaux publics dans le territoire passe souvent par un soutien politique fort.

La mairie peut ainsi susciter une culture coopérative qui facilite la rencontre entre des visions parfois différentes.

### **Soutenir les associations qui accompagnent les porteur-ses de projet (mise à disposition d'espace, de subventions...)**

Les projets d'habitat participatif sont des projets longs, qui durent plusieurs années, et qui sont parfois complexes. Des associations nationales et locales ainsi que des groupes de professionnel-les peuvent accompagner ces projets et les mairies peuvent soutenir ces acteurs.

La mairie peut aussi jouer un rôle favorable auprès des bailleurs sociaux ou de l'administration d'État.

### **Parler du sujet entre maires**

Ne pas hésiter à aller à la rencontre d'élu-es qui ont réalisé ce genre de projets ou d'élu-es de votre territoire qui seraient aussi intéressé-es par ce thème. Par exemple, en animant une soirée thématique autour de la création de tels lieux si plusieurs élu-es locaux se réunissent. Il existe notamment un réseau national des collectivités pour l'Habitat Participatif vers lequel les élu-es peuvent se tourner.

## **Arguments & Idées reçues**

50% des français-es seraient prêtes à partager certains espaces avec leurs voisin-es :

55% une salle de jeux pour les enfants

52% un espace pour lire ou déposer des livres

58% un jardin

(Source : étude Harris Interactive pour Gécina)

L'habitat participatif c'est 10 à 30% moins cher :

- Mutualisations : en moyenne 10% des espaces sont partagés dans un cohabitat. Leur coût est réparti entre voisin-es.

- Construction : 10% d'économie ou plus si l'on prend en charge les risques du promoteur, si l'on se passe d'un commercialisateur, si les cohabitant-es assurent une partie des travaux.

- Prix du terrain : 10% d'économie ou plus si l'on négocie auprès de la ville un rabais sur le terrain ou l'immeuble en échange d'un impact social ou environnemental positif.

(Source : coab.fr)

Un-e habitant-e d'une oasis émet plus de 2 fois moins de gaz à effet de serre qu'un-e Français-e moyen-ne

Habitant-e d'une oasis : 4,9tCO<sub>2</sub>e/an

Français-e moyen : 10,1tCO<sub>2</sub>e/an

La tonne équivalent CO<sub>2</sub> (tCO<sub>2</sub>e) représente les émissions de gaz à effet de serre (GES) de chaque poste étudié, ramenées à une équivalence en CO<sub>2</sub>.

(Source : étude Colibris - Carbone4)

## **Ces communes qui l'ont déjà fait**

### **Jean-Noël Malan, maire de Olmet-et-Villecun commune de 144 habitant-es, au sud de Lodève, Hérault**

*"Lorsque j'ai été élu, en 2008, nous avons dû mettre en place un plan d'urbanisme (PLU) dans lequel nous créions un nouveau hameau, l'Écohameau du Claux. J'ai voulu que ce hameau soit surtout social, c'est-à-dire accessible aux petits budgets. Étant donné que nous sommes sensibles à l'écologie dans l'équipe, nous nous sommes dit : «Pourquoi ne pas faire un hameau vert, respectueux de l'environnement avec des matériaux locaux et accessible aux petits budgets ?»*

*Nous sommes proches de la Méditerranée, le terrain constructible est cher. Les jeunes du pays qui ont peu de moyens ne peuvent acheter ici, alors ils partent dans les banlieues. Nous voulions favoriser ces personnes-là, offrir aux locaux du terrain à bas coût dans notre commune. Cela s'est très vite su et il y a eu beaucoup de candidats.*

*J'ai négocié avec un privé l'achat d'un terrain de 2 hectares environ, pour un prix de 50 000 euros, ce qui est bon marché pour la région. J'ai aussi discuté avec les propriétaires voisins pour amener l'eau potable, l'électricité et la voirie.*

### **Elvira Jaouën, maire de Courdimanche commune périurbaine de 6 500 habitant-es en limite de l'agglomération de Cergy Pontoise, Val-d'Oise**

*"Lors d'une visite à Fribourg, le sujet de l'habitat participatif a attiré mon attention. Je l'ai par la suite intégré au projet municipal que je porte. Faire les choses ensemble, c'est les faire mieux. Cela développe des valeurs de solidarité et du lien social. Je dirais même que, lorsqu'on commence à se regrouper, quand on a un projet commun, c'est le début d'un changement de société, de rapport au monde.*

*Quand nous nous sommes interrogés sur la création d'un écoquartier, nous avons décidé de ne pas nous arrêter simplement au concept, car, aujourd'hui, tout le monde fait des écoquartiers ! Nous avons essayé d'aller plus loin dans la réflexion et d'y associer les habitants. Nous avons donc fait participer les habitants de la ville au débat : comment conçoit-on un projet tous ensemble ? Comment avoir un impact moins important sur la planète ? Et, comme l'habitat participatif répondait bien à cette dernière question, nous avons trouvé des familles qui étaient prêtes à s'investir. Ça a donné naissance à l'habitat participatif d'Atonix dans l'écoquartier de Courdimanche.*

*Pour une commune périurbaine comme la nôtre, un habitat participatif crée une dynamique. Les personnes qui vivent en habitat groupé sont mobilisées en association et ont une volonté d'ouverture, notamment envers les habitants du quartier. Les résidents deviennent attentifs, bienveillants les uns avec les autres : les liens sociaux sont renforcés."*

### **Thomas Lefrancq, maire adjoint de Dullin de 440 habitants et cofondateur du château partagé (habitat participatif / oasis de 6 familles), Savoie**

*"Le Maire de Dullin était déjà personnellement intéressé par la question de l'écologie et de l'habitat participatif. Quand notre groupe a acheté le château, il a compris notre démarche et nous a donné les autorisations des baux agricoles. Ça nous a beaucoup aidé.*

*Par la suite, les élus ont bien vu les effets politiques positifs de notre installation. Le premier d'entre eux est que notre modèle d'habitat collectif est une réponse à deux exigences que doit prendre en compte le PLU : la densification et la revitalisation.*

*En effet, dans son aménagement du territoire, la mairie doit densifier les zones déjà construites et mettre fin à l'étalement urbain. Pour cela, elle peut s'appuyer sur l'exemple de notre habitat partagé qui prouve qu'on peut densifier sans rogner la qualité de vie, au contraire ! On propose des solutions. En parallèle, nous sommes aussi une preuve que l'on peut relocaliser l'activité économique sur des petites parcelles. Au château partagé, nous avons 6 activités sur notre lieu : l'accueil de groupes (200m<sup>2</sup>), la boulangerie (25m<sup>2</sup>), l'activité de tour à bois (25m<sup>2</sup>), le maraîcher (3ha et hangar de 200m<sup>2</sup>) et deux coworking de 20m<sup>2</sup> pour une journaliste et un coach. La mairie peut donc proposer des petites parcelles pour l'activité économique, elle a la preuve que ça fonctionne.*

*Depuis que je suis adjoint au maire, je me rends compte que la force d'une mairie est dans la connaissance du territoire et du réseau. On peut faciliter les rencontres : je connais les propriétaires de Dullin, les fonciers disponibles mais aussi ceux qui recherchent des terrains et portent des projets. Avec cette connaissance, la mairie aiguille et met en relation. Ça ne coûte rien et ça peut être clef dans l'émergence des projets.*

*Mon travail en temps qu' élu me fait aussi me rendre compte de la valeur ajoutée de tels lieux de vie et d'activité pour la Mairie. Sans faire de généralité, les habitants de ces lieux sont souvent partie prenante de la vie locale. Ce ne sont pas des gens qui travaillent loin et qui ne font que dormir dans la ville. Ce sont des gens qui veulent s'ancrer, développer des activités sur place, assister au conseil municipal, mettre ses enfants à l'école... C'est précieux pour un maire d'avoir un soutien local, des gens à qui déléguer, qui pourront prendre le relais sur la liste... Des citoyens impliqués en somme."*

## **Ressources**

L'association Colibris (<https://www.colibris-lemouvement.org>) soutient celles et ceux qui veulent faire leur part pour une société plus écologique et humaine et propose des soutiens concrets aux porteurs-ses de projet (coups de pouce, formations en ligne, plateforme de soutien de projet, études de cas...). Elle mène le projet Oasis qui facilite la création de ces lieux partout.

Habitat Participatif France ([www.habitatparticipatif-france.fr](http://www.habitatparticipatif-france.fr)) est un mouvement national qui fédère 30 associations et structures à but non lucratif qui interviennent sur la thématique de l'Habitat Participatif. Le Mouvement organise notamment les Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif, a une action de plaidoyer auprès des services de l'état (rédaction du chapitre de la loi Alur consacré à l'habitat participatif) et anime une [plateforme web de mise en lien]([www.espacescommuns.org](http://www.espacescommuns.org)).

La Coopérative Oasis est une SCIC qui finance et accompagne les projets d'oasis et d'habitat participatif. Elle collecte de l'épargne citoyenne ou des investissements institutionnels pour faciliter la création de projets innovants et les accompagne sur toute la durée du prêt.

La Fédération française des coopératives d'habitants ([www.habicoop.fr](http://www.habicoop.fr)), réunit les coopératives d'habitant-es déjà existantes, les associations qui travaillent à en monter une et leurs partenaires.

Le RNCHP, Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif (<http://www.rnchp.fr/>), a été créé en 2010 afin de réunir les collectivités sollicitées par des initiatives citoyennes et souhaitant mutualiser leurs expériences sur le sujet.

Le RAHP([www.rahp.fr](http://www.rahp.fr)) est le Réseau national des acteurs professionnels qui accompagnent le développement de l'habitat participatif.