

L'habitat participatif au service de l'urbanisme durable ?

Mathieu Saujot (Iddri), Pierre Zimmermann (Ville et Eurométropole de Strasbourg, coordinateur du RNCHP, 2010-2015)

L'habitant et l'usager, si souvent invoqués dans les pratiques de l'urbanisme et de l'architecture, mais effectivement absents, sont revenus sur le devant de la scène médiatique et politique ces dernières années, en même temps que l'habitat participatif et ses nombreuses expérimentations (ré)émergeaient. On redécouvre que la dimension partagée de l'habitat n'est pas uniquement source de conflits (copropriétés), mais qu'elle peut également être un moteur du changement et une source de bénéfices, tandis que le développement de l'économie du partage démontre également sa capacité à changer les usages des individus.

Ce mouvement récent s'est peu à peu structuré, notamment via le Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif (RNCHP) en 2010 et la création en 2011 de la « Coordin'action » nationale des associations citoyennes impliquées. Et la loi ALUR est venue, en mars 2014, reconnaître ce mouvement en proposant un cadre législatif adapté à ses spécificités (statuts de sociétés dédiées, dispositions relatives aux ressources partagées, charte de fonctionnement...). Grâce à un cadre de travail résolument collaboratif¹, l'habitat participatif est désormais inséré dans la loi, sans perdre pour autant sa capacité d'innovation.

Le sujet reste toujours au cœur de l'actualité avec la rencontre, début octobre 2015, de la ministre du Logement avec les principaux acteurs nationaux engagés sur ce sujet. Nous souhaitons profiter de ce point d'étape pour revenir sur les initiatives participatives et leur apport à l'urbanisme durable, à travers le double regard d'un chercheur et d'un praticien.

1. Cinq grands ateliers nationaux de travail ont réuni, entre 2012 et 2013, l'ensemble des grands acteurs concernés, sous le patronage de la ministre du Logement et de l'Égalité des territoires.

MESSAGES CLÉS

- Le développement urbain durable est avant tout un projet collectif qui, pour aboutir, doit mieux impliquer les habitants et se défaire d'une logique uniquement *top-down* et pédagogique. Les changements de modes de vie et de pratiques qui sont en jeu nécessitent l'appropriation d'une démarche collective. Comme l'habitat participatif, exemple illustratif d'une telle démarche, il ne se décrète pas, mais s'accompagne et se co-construit.
- L'habitat participatif constitue une expérimentation porteuse d'innovations qui n'a pas vocation à se généraliser, mais qui permet de réinterroger les pratiques et modèles existants de fabrique de la ville et de les faire évoluer. Ce sont également des hybridations entre logiques participatives et pratiques plus classiques qui peuvent porter les germes d'une transformation plus large.
- La grande diversité de modèles d'habitat participatif reflète les différentes cultures des collectivités dans des contextes locaux variés. Cette diversité offre une large palette de solutions pour conjuguer conception technique et prise en compte des usages ; et, en reposant sur des niveaux variables d'implication des ménages et d'accompagnement par les collectivités ou acteurs engagés, permet d'ouvrir cette démarche au-delà des cercles militants.

Cette publication a bénéficié d'une aide de l'État gérée par l'Agence nationale de la recherche au titre du programme « Investissements d'avenir » portant la référence ANR-10-LABX-01.

Institut du développement durable
et des relations internationales
27, rue Saint-Guillaume
75337 Paris cedex 07 France

Construire la transition énergétique et écologique dans les villes ne peut être seulement l'objet de décisions et d'investissements techniques et économiques, mais se fera nécessairement par une meilleure articulation entre les objets techniques et les usages des habitants. En effet, de nombreux retours d'expérience et recherches montrent l'importance des modes de vie et des pratiques, fruits de cette articulation, sur la durabilité d'un projet. Co-construire en amont les aspects sociaux et techniques et favoriser l'implication des habitants apparaissent alors comme des nécessités.

Mais sait-on concevoir des politiques urbaines intégrant dynamiques sociales et innovations techniques, et des lieux où le développement durable ne serait pas uniquement un label ou une norme (énergétique), mais également un projet collectif partagé ? À l'heure où les systèmes collaboratifs se multiplient (finance, mobilité, alimentation, services...), où l'économie du partage renouvelle la réflexion sur le développement durable (Demailly et Novel, 2014)², et où les outils numériques donnent de nouvelles possibilités de participation, qu'en est-il de la place de l'habitant dans l'urbanisme durable ?

LES LIMITES DE L'ÉCOQUARTIER « OBJET TECHNIQUE »

Une grande diversité d'écoquartiers a vu le jour depuis les années 2000. Même si ces opérations demeurent modestes à l'échelle de la ville, au vu des projets et des discours les entourant, ils semblent constituer des terrains d'expérimentation pour des innovations techniques, organisationnelles et sociales qu'il convient d'étudier.

Ces quartiers, qui reposent sur des systèmes techniques performants (énergétiques...), supposent une adaptation des modes de vie vers davantage de durabilité³. Mais ce projet est-il compris et approprié par les habitants ? Quelle place ces derniers ont-ils dans ces projets ? L'innovation technique est-elle suffisante pour assurer la durabilité de l'ensemble ? Un constat, largement partagé par les chercheurs et les praticiens, est que la mise en place d'un écoquartier semble insuffisante pour induire de nouvelles pratiques durables

significatives⁴, ce qui peut se traduire par une performance environnementale observée bien inférieure aux objectifs affichés.

Dans leur conception, les projets d'écoquartiers reposent souvent sur l'hypothèse d'un impact des formes architecturales et urbaines et des systèmes techniques, censés naturellement faire évoluer usages et modes de vie, avec l'appui d'outils de sensibilisation et de pédagogie. Or cette hypothèse, qui renvoie aux politiques des grands ensembles, ne semble pas vérifiée, les outils pédagogiques restant souvent limités ou mal compris et les nouveaux systèmes techniques parfois malaisés à maîtriser. On touche ici les limites identifiées par les travaux de sociologie de l'énergie. Enfin, en restant dans une logique technique et *top-down* et une faible participation des habitants, la propension à enclencher une dynamique collective de changement de pratiques est faible, et le risque est pris de construire des solutions techniques déconnectées des pratiques réelles.

Si les ambitions des écoquartiers sont différentes de celles des quartiers « classiques », les modes de faire ne prennent pas assez en compte les modes de vie et dynamiques collectives. Il existe un hiatus entre les évolutions des pratiques citoyennes désirées et en partie observées (modes de vie, appropriation de l'espace urbain...) et l'« inertie » des pratiques traditionnelles de conception urbaine et du logement. Une réelle approche sociotechnique de l'urbanisme, sensible à ces deux dimensions, reste à concevoir et devra dépasser une approche uniquement pédagogique pour laisser une véritable place aux habitants.

Si les changements prendront du temps, on observe une certaine inflexion dans les réflexions et projets engagés aujourd'hui. La dimension appropriation et participation apparaît de plus en plus importante au fur et à mesure que les défis techniques sont relevés. Il s'agit donc d'identifier les évolutions qui permettraient de renforcer l'appropriation citoyenne du projet d'urbanisme durable, en particulier en améliorant la relation entre usages et systèmes techniques, trop largement déconnectés en phase conception mais aussi de gestion. Si la participation des habitants demeure complexe (implication dès l'amont et donc avec des habitants encore non identifiés, nécessité de les former, contraintes de représentativité, implication pérenne...), elle apporte des connaissances complémentaires aux concepteurs (maîtrise d'usage) et facilite l'appropriation future. Elle nécessite toutefois d'accepter une moindre maîtrise du processus

2. Demailly, D. Novel, A.-S. (2014). « Économie du partage : enjeux et opportunités pour la transition écologique », Iddri *Studies*, n°03/14 & voir travaux du programme Nouvelle Prospérité de l'Iddri sur ces sujets.

3. Voir Saujot, M. (2015). « La transition énergétique au défi des usages et de la participation : l'expérience des écoquartiers », Iddri *Working Paper* N°10/15 pour l'ensemble des références bibliographiques supportant cette analyse des écoquartiers.

4. Des difficultés de conception, de construction et de gestion des systèmes techniques expliquent également les écarts de performance.

par le maître d'ouvrage public ou privé dans le cas de concessions. L'analyse des expériences d'habitat participatif nous donne des pistes pour la renforcer dans les projets d'aménagement.

QU'EST-CE QUE L'HABITAT PARTICIPATIF ?

S'il émerge depuis plusieurs années sur l'ensemble du territoire français⁵, l'habitat participatif demeure encore peu connu et victime d'idées reçues, notamment sur le fait qu'il serait réservé à une frange aisée et militante de la population.

L'habitat participatif ouvre potentiellement une troisième voie au logement dans laquelle la maîtrise d'usage et la mutualisation d'espaces (salle commune, chambre d'amis, terrasse partagée, buanderie...) sont replacées au cœur de la démarche de conception et de gestion du logement. Concrètement, l'habitat participatif est une démarche dans laquelle des ménages se réunissent ou s'associent à des bailleurs sociaux pour concevoir, financer, réaliser et gérer un collectif de logements. Nombreuses, les principales motivations tiennent dans une volonté de se réappropriar l'acte de construire un projet collectif, plus en adéquation avec les enjeux sociaux et environnementaux, le marché traditionnel n'offrant pas aux porteurs de ces projets une telle possibilité.

La mutualisation d'espaces souvent sous-utilisés à titre privé, permet, au-delà d'économiser des marges significatives sur leur financement, de créer de potentiels supports d'une vie sociale enrichie, recherchée notamment dans les écoquartiers. Les communs passent d'un statut délaissé ou vecteur de tensions à celui de support de vie collective renouvelée et fondent les bases autour desquelles le projet commun va se construire. Certains projets ouvrent même certaines ressources au quartier (local commun associatif...), voire impulsent des dynamiques locales (jardin partagé, animations de quartier...). Ces projets témoignent d'une nouvelle manière de construire la ville avec ses habitants en sortant d'une logique de l'entre-soi, *a contrario* de ce qu'on leur reproche pourtant parfois. L'habitat participatif est avant tout un projet de vie, sa montée en puissance s'inscrivant sans doute dans le mouvement ascendant (*bottom-up*) des dynamiques collectives et de mutualisation dans la société.

Toutefois, il est souvent complexe, pour une démarche émergente, de s'insérer sur des territoires marqués par des pressions foncières et immobilières régies par des logiques d'acteurs bien ancrées. Aussi, les citoyens approchent souvent les collectivités pour évaluer les possibilités d'un

appui. Les collectivités engagées apportent une diversité d'accompagnements (technique, réservation d'un terrain, communication...) selon des cadres variés (appel à projets, lots dédiés dans des ZAC, lien avec un bailleur social...), avec une forte logique d'expérimentation. Conscientes de l'intérêt de ces démarches et désireuses de partager leurs expériences, les collectivités territoriales ont créé un réseau national dédié qui réunit à ce jour une quarantaine de membres de statuts variés⁶. Ainsi, l'habitat participatif s'imisce dans les politiques publiques et pourrait par capillarité irriguer et inspirer d'autres projets ou acteurs.

QUELQUES INNOVATIONS DE L'HABITAT PARTICIPATIF

L'habitat participatif réunit une grande diversité d'acteurs et de modèles, le rendant capable de porter des projets adaptés à différents contextes locaux. Cette personnalisation du logement, inscrite dans une logique collective, permet à l'habitat participatif de porter d'indéniables innovations⁷ :

- sociales, en créant une mixité sociale et intergénérationnelle plus active et volontaire et en tissant du lien dans le quartier (logique de différenciation du prix au m² pour préserver l'unité des groupes au-delà des différences de moyens...);
- environnementales, avec de nombreux projets mettant en avant, suivant les moyens, le choix de la performance énergétique et de matériaux sains et biosourcés;
- architecturales, en sortant des standards et en innovant dans la conception des espaces mutualisés, dans les formes, les volumes et les matériaux des bâtiments. La taille et la nature de ces projets les rendent en effet moins soumis à des logiques de construction industrialisées à grande échelle;
- de gouvernance, en établissant par exemple les bases d'une gestion plus sereine du collectif après livraison de l'opération (charte de vie, logique de coopération qui s'installe...).

Ainsi, nos interrogations sur les limites d'un urbanisme durable porté par les écoquartiers trouvent ici des réponses intéressantes concernant les enjeux de conception et de gestion. En permettant aux habitants de s'impliquer en amont sur les choix techniques de leur logement, en lien avec le projet de vie en collectif, l'habitat participatif contribue à renforcer la compréhension des systèmes techniques par les usagers, à améliorer l'adéquation

5. Voir le dossier consacré au sujet dans la revue *Métropolitiques* en 2012 : <http://www.metropolitiques.eu/Effervescences-de-l-habitat.html>

6. « Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif » regroupant des communes, métropoles, communautés urbaines, communautés d'agglomérations, conseils régionaux.

7. Chaque projet intègre bien sûr une coloration plus ou moins forte selon ces différentes dimensions.

entre pratique et technique et à renforcer leur vigilance sur les impacts de leur mode de consommation. Face aux défis de participation ou d'appropriation citoyenne, ces démarches participatives montrent que d'autres schémas sont possibles. Enfin, en matière de vie sociale dans les quartiers, ces initiatives permettent de mobiliser des citoyens acteurs du changement, en capacité d'initier des démarches cohérentes ou complémentaires avec celles visées dans les écoquartiers, mais également de redynamiser des tissus urbains existants et des copropriétés dégradées.

Ces particularités distinguent clairement les opérations d'habitat participatif des opérations traditionnelles et constituent une alternative au seul modèle de « logement = bien de consommation ou de placement » qui reste dans une bonne mesure aussi le cas dans les écoquartiers.

UN CADRE QUI SE CONSTRUIT

La reconnaissance de l'habitat participatif dans la loi ALUR⁸ a permis la création de statuts de sociétés dédiées⁹ et des dispositions permettant aux bailleurs sociaux de s'engager. Le décret d'application général, publié le 23 décembre 2015 par le Conseil d'État, et l'arrivée du décret « clé de voûte » de la garantie – financière –, rendue obligatoire pour les groupes avant d'engager les travaux, permettront de compléter le dispositif.

Ce cadre législatif est favorable pour continuer de mobiliser, progressivement, les autres acteurs clés (bailleurs, banquiers, notaires...) et développer une diversité de modèles pour l'ouvrir au plus grand nombre. Ainsi, des projets de « logement social participatif », tant en accession qu'en locatif social, sont engagés par quelques acteurs pionniers qui bousculent leurs pratiques¹⁰.

Néanmoins, l'habitat participatif ne se décrète pas. D'initiative citoyenne, porté par la collectivité ou un bailleur, il doit pouvoir être accompagné. Comme chaque objet d'innovation, il faut accepter de lui donner le temps nécessaire pour s'établir dans de bonnes conditions. Les modèles juridiques et économiques performants ne se construiront qu'en favorisant des partenariats et des synergies réunissant les grands acteurs (citoyens, institutionnels, professionnels, chercheurs...). Nous sommes encore au stade de l'expérimentation d'un modèle qui explore les pistes de son développement et n'a

sans doute pas livré toutes les innovations qu'il recèle. Depuis 2012, une chaîne nationale d'acteurs s'est mobilisée pour que des références sortent de terre. Le développement à plus grande échelle de ces projets passera nécessairement par une large diffusion de ces nouvelles pratiques et de leurs apports, mais aussi et surtout par une implication plus marquée des milieux bancaires qui hésitent encore à s'engager, à l'exception de quelques établissements pionniers dont l'intervention montre qu'un autre modèle est possible.

Malgré le contexte de crise et la résurgence de critiques sur l'appui apporté par les acteurs institutionnels à ces modèles innovants, ces derniers constituent une voie à explorer, notamment pour contribuer à identifier les moyens de la transition écologique. La crise constitue peut-être même le creuset idéal pour réinterroger les pratiques et soutenir des alternatives. Même s'il demeure modeste en matière de volumes produits, l'habitat participatif joue déjà un rôle d'aiguillon en réinterrogeant la qualité d'usage obtenue au regard des coûts de production et en ouvrant des perspectives en matière de gestion future et de vie sociale.

On observe déjà des enrichissements réciproques entre habitat participatif et grands projets d'aménagement autour d'écoquartiers, preuve qu'un dépassement de la confrontation entre approches d'initiative citoyenne et projets d'urbanisme portés par l'autorité publique est possible. Dans le cadre du projet Danube à Strasbourg par exemple, la collectivité a initié, dès la phase de programmation et de conception du projet, une ambitieuse dimension participative. Une longue série d'ateliers couplée à des visites d'opérations pionnières et des conférences ont permis de réunir divers acteurs (habitants, associatifs, bailleurs, promoteurs...) afin de confronter leurs visions de ce que devait devenir cet écoquartier. C'est dans ce cadre plus propice à la construction d'une culture commune qu'a émergé notamment l'idée de réserver 10 % des logements à l'habitat participatif et des espaces collectifs (cœurs d'îlots, terrasses partagées, jardin central du quartier...) dédiés à des dynamiques collectives portées par les futurs habitants.

L'habitat participatif et les écoquartiers n'ont pas vocation à résoudre tous les défis sociaux et environnementaux propres au logement et à l'appropriation, mais bien à constituer des expérimentations permettant d'interroger les pratiques classiques et de les faire évoluer. Ces expérimentations doivent être analysées, afin d'alimenter la définition d'un urbanisme plus performant sur le plan social et environnemental. Une chose est certaine : il faudra savoir mettre en œuvre de nouveaux modes de gestion et de gouvernance des projets urbains, et ces expérimentations peuvent nous y aider. ■

8. Promulguée le 24 mars 2014, Article 47.

9. Société d'autopromotion et d'attribution, Société de coopératives d'habitants.

10. En effet, plusieurs grands acteurs nationaux se mobilisent sur les pistes de solutions qui restent à confirmer pour étendre le champ de ces projets au locatif social, en répondant notamment à l'enjeu central du financement, très encadré, des parties communes.