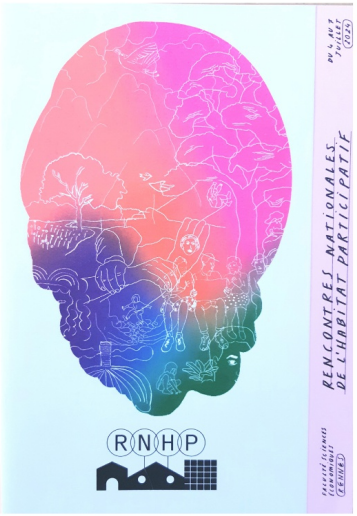

















# L'HABITAT PARTICIPATIF PEUT-IL PASSER À L'ÉCHELLE ?

## Une expérimentation en design pour l'innovation sociale

Giovanni Reibaldi

Mastère Spécialisé Sustainable Innovation By Design (MS) - VAE

ENSCi Les Ateliers - Année 2024

ENSCi LES ATELIERS

# REMERCIEMENTS

Merci à Céline Marcelaud, ma tutrice de VAE, pour ses encouragements et pour les multiples pistes de réflexion qu'elle m'a suggérées au fil des mois.

A Olivier Luisetti, infatigable explorateur d'habitats participatifs et d'écolieux, qui a été mon partenaire pour l'expérimentation de la Fresque de l'habitat participatif.

A toutes les personnes qui ont contribué à ce mémoire : celles qui ont accepté de se faire interviewer, celles qui m'ont permis de visiter leurs habitats participatifs, celles qui ont rejoint la communauté naissante d'animateurs de la Fresque.

Et surtout, à toi, Katia, pour m'avoir supporté pendant ces mois où l'habitat participatif a accaparé une grande partie de mon temps et de mes énergies. Je nous souhaite de trouver un habitat qui reflète nos valeurs et d'y pousser les racines...

# SOMMAIRE

Liste des abréviations.....p.3

Introduction. Ma démarche de VAE à l'ENSCI.....p.3

Chapitre 1. L'habitat participatif : une introduction systémique.....p.9

Chapitre 2. La diffusion de l'habitat participatif : obstacles et perspetives.....p.33

Chapitre 3. La Fresque de l'habitat participatif : une expérimentation.....p.55

Conclusion. Au milieu du gué.....p.76

Bibliographie.....p.77

# LISTE DES ABRÉVIATIONS

(A)MOA : (assistance à) maîtrise d'ouvrage. Le maître d'ouvrage est le commanditaire du projet immobilier, dont il définit le cahier des charges (besoins, qualité, budget, délais attendus, etc.). En habitat individuel, généralement le maître d'ouvrage et le client final (l'usager) coïncident. En habitat collectif, en revanche, le maître d'ouvrage (promoteur immobilier, collectivité locale, bailleur social) est distinct de l'usager. Si le maître d'ouvrage n'est pas un expert de la construction, il peut se faire aider par un professionnel qui l'aidera à préciser ses besoins et à arbitrer entre les différentes options disponibles. On appelle alors ce rôle l'assistance à maîtrise d'ouvrage.

MOE : maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre est l'acteur (entreprise de construction, architecte, bureau d'études) qui est responsable de la bonne réalisation des travaux sur le chantier, en adéquation avec les besoins exprimés par la maîtrise d'ouvrage.

(A)MU : (assistance à) maîtrise d'usage. L'assistance à maîtrise d'usage est une démarche qui consiste à intégrer les usagers dans la phase de conception d'un projet immobilier, en leur permettant d'exprimer leurs besoins au travers d'activités telles que des interviews, des focus groups, des ateliers collaboratifs. Alors que la MOA et la MOE sont des fonctions historiques du bâtiment, cette fonction d'AMU n'est apparue qu'au début des années 2000.

h.p. : habitat participatif.

HPF : Habitat Participatif France, le mouvement national regroupant les acteurs de l'habitat participatif.

Loi ALUR : loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Promulguée en 2014, elle a pour la première fois inscrit officiellement dans la loi française l'h.p.

MHGA : Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré. Ancêtre d'HPF, cette association, active entre 1978 et 1985, avait pour objectifs de promouvoir le partage d'expériences entre les collectifs porteurs de projets en h.p. et de développer les relations avec les acteurs institutionnels (Etat, collectivités locales, bailleurs sociaux, etc.).

RNCHP : Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif. Structure qui fédère les collectivités locales qui soutiennent le développement l'h.p. et qui souhaitent l'intégrer aux politiques de la ville.

RNHP : Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif. Evènement-phare de l'écosystème, il se déroule tous les deux ans et propose un programme sur plusieurs jours composé de tables-rondes, conférences, ateliers, visites d'habitats participatifs. La 7ème édition s'est tenue à Rennes du 4 au 7 juillet 2024.

# INTRODUCTION.
# MA DÉMARCHE DE VAE À L'ENSCI

## De ma découverte du design à la VAE à l'ENSCi

### Mon parcours professionel, entre conseil et design

Je pratique les approches design depuis quelques années. Après une formation initiale en sciences humaines et sociales (philosophie, sciences politiques, sciences économiques) et une première expérience professionnelle dans des fonctions de marketing et innovation, je me suis rapidement orienté vers le conseil, en rejoignant en 2016 ANEO, un cabinet de taille moyenne (150 collaborateurs environ), basé à Paris, qui combine activités de conseil, interventions en régie et développement logiciel *in-house*.

Au fil de mes interventions auprès d'organisations privées, publiques et associatives, j'ai découvert les approches design d'abord par autoformation (lectures, MOOC, webinaires...), puis en les pratiquant avec des collègues partageant ce même centre d'intérêt. Avec deux d'entre eux, nous nous engageons dans le développement d'un "Cercle santé" qui élabore une offre d'accompagnement des établissements de santé, fondée sur l'amélioration du binôme expérience patient/soignant. Cette aventure du "Cercle santé" me permet de vivre une expérience marquante. En 2017, nous accompagnons la Direction du Centre Hospitalier Universitaire de Rouen dans la conception d'un nouvel hôpital de jour. La Direction nous accorde une grande liberté dans la méthodologie d'intervention, à condition de respecter un planning très serré. Nous proposons une méthode qui part d'un état des lieux des parcours patient/soignant pour ensuite concevoir l'hôpital de jour (plans, organisation, processus) par un travail collaboratif intégrant les équipes administratives, médicales et soignantes, ainsi que quelques patients. Il s'agit du premier projet où j'ai l'opportunité de déployer pleinement une approche design et d'en vérifier la puissance. La mission est une réussite et se conclut par les félicitations de la Directrice Générale du CHU. Néanmoins, en 2018 la direction d'ANEO décide de fermer cette ac-

tivité qui ne décolle pas et que nous avons du mal à mettre en synergie avec les autres offres du cabinet.

Je décide cependant de rester chez ANEO où j'évolue en tant que consultant multi-secteur. A partir de 2021, je deviens Manager et j'assume la responsabilité du pilotage des missions auprès des clients et de la supervision des consultants qui interviennent avec moi. Ces années chez ANEO m'amènent à me confronter à des problématiques très variées (stratégie, prospective, organisation, accompagnement du changement), tout en m'offrant assez régulièrement la possibilité de travailler avec des approches design. En 2021-22, par exemple, j'accompagne Eutelsat, un opérateur de télécommunications par satellite, dans la refonte du parcours client avec une approche inspirée du design de services qui articule les dimensions front- (l'expérience client avec tous ses points de contact digitaux et humains) et back-office (l'organisation, les processus, les compétences, les systèmes d'informations, etc.).

En 2022, suite à un déménagement en région lyonnaise, je rejoins APERIENCE, une agence de petite taille (15 collaborateurs environ) spécialisée dans la transformation par le design. Je suis responsable des activités de conseil de l'entreprise et de l'encadrement d'une équipe de 5 consultants/designers (designer graphique, designer de services, ingénieur designer, UX/UI designer…). Dans ce cadre, je réalise par exemple, avec mon équipe, une importante mission de redesign du parcours de tri des déchets pour un opérateur autoroutier. J'ai par ailleurs plusieurs opportunités de pratiquer le *design fiction*. Fin 2023, je quitte APERIENCE à cause de divergences d'approche managériale avec les deux fondateurs et je décide de tester une activité en tant qu'autoentrepreneur. En parallèle, j'intègre le parcours de VAE à l'ENSCi et je deviens également animateur à titre bénévole de la Fresque du climat. L'année 2024 représente donc pour moi une année de transition professionnelle.

A l'issue de ce parcours, je me définis comme un professionnel au profil hybride qui mobilise des compétences variées (conseil, design, gestion de projet, facilitation) pour accompagner les organisations dans la conception et l'exécution de leurs programmes de transformation au travers d'une méthode inspirée du design et avec une attention au respect de la planète et de l'humain.

### Les motivations de mon entrée en VAE

Je me suis engagé dans la démarche de VAE en "Innovation par le Design" à l'ENSCi pour répondre à plusieurs besoins, à la fois professionnels et personnels.

Tout d'abord, un besoin de reconnaissance et de légitimité. Je suis devenu un praticien des approches design sans jamais avoir été formé dans ce domaine. Certe, je dispose d'une certaine légitimité qui se fonde sur mon expérience et sur mes références auprès d'anciens clients, employeurs, collègues. Néanmoins, l'obtention d'un diplôme auprès d'une école prestigieuse comme l'ENSCi me permettra de renforcer cette légitimité auprès de mes différents interlocuteurs dans la sphère professionnelle.

Un besoin de prise de recul. Après plus de dix ans passés en sautant à un rythme assez frénétique d'un projet à l'autre, j'ai senti que le moment était arrivé pour prendre de la distance et élaborer un regard critique vis-à-vis de ma culture et de mes outils professionnels, en m'ouvrant à de nouvelles approches en matière de design et d'innovation.

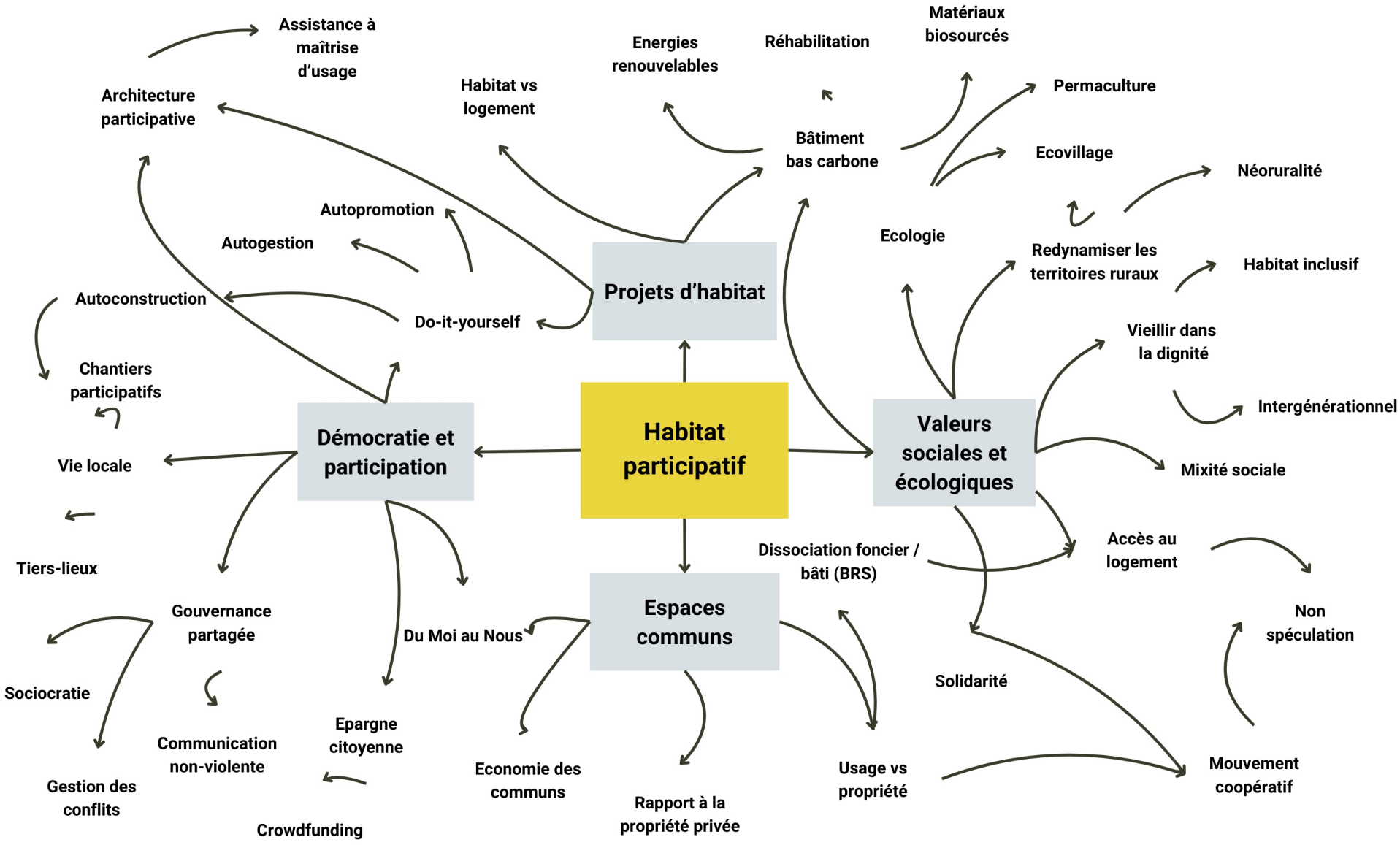
Un besoin d'entreprendre. Jusqu'à présent, j'ai pratiqué le design en réponse aux commandes de grandes entreprises privées ou d'administrations publiques, dans des cadres très contraints qui, pour des raisons multiples, ne m'ont permis (me semble-t-il) qu'une application partielle des approches design. J'ai donc considéré la VAE comme une opportunité pour pratiquer les approches design dans un cadre plus libre qui me permettrait d'oser et d'expérimenter davantage.

## Design et habitat participatif

### L'aspiration personnelle vers l'habitat participatif

Ce mémoire aborde la question du passage à l'échelle de l'habitat participatif (h.p.). Le terme "habitat participatif"., qui correspond *grosso modo* au terme anglais "cohousing", est utilisé en France, depuis une quinzaine d'années, en référence à des projets dans lesquels des collectifs citoyens participent à la conception et/ou à la gestion de leur habitat, inventant de nouvelles manières de vivre-ensemble inspirées par des valeurs d'entraide et de sobriété. Ces projets se caractérisent notamment par l'articulation entre des logements privatifs, dotés de toutes les fonctions habituelles (séjour,

# Une carte mentale de l'habitat participatif



cuisine, chambres, salle de bain, etc.), et des espaces communs (salle commune, chambres d'amis, buanderie, etc.), qui incarnent symboliquement et concrètement les valeurs du vivre-ensemble. Si le terme d'"h.p." est celui qui a été retenu par la loi, dans le discours des acteurs il coexiste avec d'autres expressions, plus ou moins synonymes, telles que "habitat partagé" et "habitat groupé".

Ma curiosité vis-à-vis de l'h.p est née dans la sphère personnelle. Avec ma femme, après plusieurs expériences décevantes en copropriété, et n'envisageant pas d'aller vivre en maison individuelle, nous étions à la recherche de solutions alternatives d'habitat. Nous avons découvert l'h.p. (je ne sais plus à quelle occasion...), et le concept nous a semblé correspondre à notre désir de vivre en convivialité et en sobriété avec d'autres personnes. Désir qui s'est intensifié depuis que nous avons eu deux enfants et que nous souhaitons les voir grandir dans un environnement durable et riche en relations humaines. L'année dernière, nous avons eu l'occasion de visiter un h.p. en région lyonnaise et d'échanger avec les cohabitants : nous en sommes rentrés avec un vécu très positif et avec une confirmation intérieure de notre aspiration à ce mode de vie.

## Une innovation sociale à l'épreuve de son adoption

L'h.p. est à bien des égards un mode de vie qui va à contre-courant de celui dominant dans notre société et en cela, il n'est pas fait pour tout le monde. Néanmoins, il semble correspondre aux aspirations d'une partie significative de la population : selon les résultats d'une enquête de 2017, 7% des Français seraient très intéressés par l'h.p. et un autre 26% probablement intéressés (Harris Interactive pour SOLIHA). Malgré cet intérêt potentiel, le modèle est encore très peu diffusé en France : d'après le mouvement national Habitat Participatif France (HPF), on recense actuellement environ 1 000 projets pour un total de 10 000 logements en cours de livraison et d'un peu plus de 20 000 personnes concernées. A l'échelle du pays, la diffusion de l'h.p. reste donc quantitativement marginale.

Or, pourquoi, alors qu'une partie significative de la population se dit intéressée, si peu de personnes font le choix de vivre en h.p. ? Y a-t-il des obstacles qui empêchent les personnes intéressées d'aller vivre en h.p. ? Un développement à grande échelle est-il envisageable ? Quelles solutions permettraient d'accélérer ce passage à l'échelle ? Cet écart entre public potentiel et diffusion réelle m'interpelle autant en tant que citoyen qu'en tant que praticien des approches design.

La question du passage à l'échelle de l'h.p. s'inscrit par ailleurs dans celle, plus générale, de la diffusion de l'innovation sociale et de sa capacité à avoir des impacts systémiques. Depuis le début des années 2000, on constate en effet, dans tous les domaines (alimentation, éducation, santé, eau, mobilité…), un foisonnement d'initiatives locales d'innovation sociale. Selon une narration assez diffuse, la mise en réseau de ces initiatives devrait permettre de dépasser la dimension locale en faisant émerger un modèle de civilisation alternatif à celui de la mondialisation néolibérale. "*Partout dans le monde*", on entend dans la bande annonce du film documentaire Demain, "*des hommes et des femmes inventent un autre monde qui respecte la nature et les humains. D'autres façons de faire de l'agriculture et de l'économie, d'autres formes d'éducation et de démocratie. Ces personnes écrivent une nouvelle histoire. Elles nous disent qu'il n'est pas trop tard, qu'il faut nous bouger, maintenant*" (Dion and Laurent). Or, l'innovation sociale parvient-elle réellement à avoir des effets systémiques ? Est-elle en cela autosuffisante ou bien doit-elle s'inscire dans un horizon plus vaste (et plus radical ?) de luttes politiques ? Dans un contexte marqué par les dérives autoritaires du pouvoir, par l'aggravation de la crise environnementale, par l'emprise grandissante que les géants du numérique exerçent sur nos vies, par l'explosion des inégalités, ces questions me paraîssent d'une grande actualité. Bien que je n'aborderai pas directement dans le mémoire cet horizon politique, il me paraissait important au moins de l'évoquer dans cette introduction.

## Un nouveau territoire à explorer par le design

En France, à ma connaissance, alors que l'h.p. suscite depuis des années des contributions régulières de la part de différents experts (sociologues, architectes, urbanistes, philosophes, juristes), et bien que les acteurs du design (écoles, agences) soient très engagés dans la transformation des territoires et des villes (urbanisme transitoire, tiers-lieux, design rural...), peu de designers se sont intéressés spécifiquement à l'h.p. Pourtant, il me paraît assez évident que design et h.p. peuvent s'enrichir mutuellement.

Premièrement, faire du design au service de l'h.p. signifie mettre cette discipline au service de la bifurcation vers une civilisation plus

respectueuse de la planète et de l'humain. Perspective de réorientation éthique du design qui remonte au moins à la publication par Victor Papanek de *Design pour un monde réel*, en 1971 (Papanek), et à laquelle un nombre grandissant de praticiens semblent vouloir adhérer.

Par ailleurs, l'h.p. présente tous les traits des problèmes complexes auxquels les designers aiment tant s'attaquer. Au croisement de l'urbanisme et de l'architecture, de la psychologie et de la sociologie, des politiques publiques et du droit, l'h.p. mobilise la capacité du design à favoriser un dialogue interdisciplinaire en apportant un regard global et holistique sur ces problèmes complexes. Nécessitant la collaboration d'un grand nombre d'acteurs (porteurs de projet, collectivités locales, architectes, banquiers…), l'h.p. mobilise également la capacité du design à faciliter des conversations et des projets collaboratifs, voire à faire émerger de nouvelles coalitions d'acteurs.

Une autre raison qui fait de l'h.p. un territoire intéressant du point de vue du design est que l'adoption d'un mode de vie alternatif relève autant de problématiques fonctionnelles, d'usage, que de problématiques culturelles, liées aux imaginaires collectifs autour de l'habitat. Par conséquent, si, comme le remarque le théoricien du design Ezio Manzini, la fonction du design est autant de résoudre des problèmes que de construire du sens (Manzini), alors travailler à la diffusion de l'h.p. permet de solliciter cette potentialité du design.

Enfin, l'h.p. présente un intérêt particulier pour le design puisque c'est un domaine par excellence dans lequel "tout le monde est designer". Les personnes impliquées dans un projet d'h.p. mobilisent des compétences proches du design pour concevoir, expérimenter, organiser de façon collaborative de nouveaux modes de vie. Dans un contexte où certains concepts et outils du design se répandent de plus en plus, l'h.p. est donc un terrain intéressant pour explorer la question de l'articulation entre design expert et design diffus.

Mais alors, quelle pourrait être la contribution du design à la diffusion de l'h.p. ? Quelles formes pourraient prendre les interventions des designers dans ce nouveau territoire ? Le designer pourrait-il devenir une nouvelle figure professionnelle de l'h.p. ?

**"Partout dans le monde,des hommes et des femmes inventent un autre monde qui respecte la nature et les humains. D'autres façons de faire de l'agriculture et de l'économie, d'autres formes d'éducation et de démocratie. Ces personnes écrivent une nouvelle histoire. Elles nous disent qu'il n'est pas trop tard, qu'il faut nous bouger, maintenant"**

Extrait de la bande-annonce du film *Demain*

## Une recherche-action auprès de l'écosystème lyonnais

Pour explorer ces multiples questions, qui concernent, d'une part, la diffusion de l'h.p., d'autre part, le rôle que le design pourrait jouer dans cette dynamique, j'ai entrepris un travail de recherche-action auprès de l'écosystème français de l'h.p.

Ce travail a été alimenté parallèlement par quatre sources principales :

•Une recherche documentaire portant sur l'h.p. (en s'appuyant sur la vingtaine de monographies en langue française consacrées au sujet : histoire, témoignages, retours d'expérience, sociologie, droit) et sur l'habitat moderne en général (histoire, politiques publiques, données clés)

•Une exploration des théories du design et de l'innovation, avec une attention particulière, d'une part, à la sociologie de l'innovation (Gaglio 2011), d'autre, à la proposition d'Ezio Manzini pour un design au service de l'innovation sociale (Manzini 2015)

•Une immersion (interviews, visites d'h.p., participation à des colloques) auprès de l'écosystème de l'h.p. Je me suis pour cela focalisé sur les acteurs actifs sur la Métropole de Lyon (où je réside), d'une part puisqu'il s'agit d'un territoire ou l'h.p. se développe beaucoup, d'autre part puisque cela m'a permis de privilégier les rencontres en personne, dans l'esprit de convivialité qui caractérise l'h.p.

•Une expérimentation conduite autour de la Fresque de l'habitat participatif, un atelier de découverte de l'h.p. que j'ai créé dans le cadre de ce mémoire.

## Le plan du mémoire

Dans le premier chapitre, je présente l'h.p. (origines, caractéristiques, culture, acteurs, etc.) et je le situe dans le panorama plus global de l'habitat moderne et de ses enjeux. Pour cela, je m'appuie sur la Fresque de l'habitat participatif. Le contenu de la fresque est issu de mon travail de recherche documentaire sur les questions d'habitat.

Dans le deuxième chapitre, je propose un état des lieux de la diffusion de l'h.p. en France, puis une analyse des obstacles à une plus large diffusion. Je propose également un panorama des principales initiatives de développement de l'h.p. déjà en cours au sein de l'écosystème. Pour cette partie, je m'appuie principalement sur mon travail d'immersion (interviews notamment) et sur ma participation aux RNHP 2024.

Dans le troisième chapitre, je présente mon expérimentation autour de la Fresque (la création du concept, les sessions de test, l'évolution du concept, l'émergence d'une communauté d'animateurs), en m'appuyant sur le cadre conceptuel élaboré par Ezio Manzini autour du design pour l'innovation sociale. Je suggère des pistes d'expérimentation complémentaire et je termine par un bilan des principaux enseignements issus de cette expérience.

# CHAPITRE 1. L'HABITAT PARTICIPATIF : UNE INTRODUCTION SYSTÉMIQUE

C'est quoi, exactement, l'h.p. ? D'où il vient ? Quelles est sa culture ? Pour répondre à ces questions, je m'appuierai sur La Fresque de l'habitat participatif, un outil pédagogique que j'ai conçu dans le cadre de ce mémoire et dont le processus de création et d'expérimentation sera présenté dans le troisième chapitre.

Je fais donc le choix d'introduire ici l'h.p. en m'appuyant sur *le résultat même* de mon expérimentation. Choix qui peut paraître singulier, mais puisque c'est le but même de la fresque que de faire découvrir l'h.p., alors pourquoi s'en priver ici, alors qu'il s'agit justement d'introduire l'h.p.?!

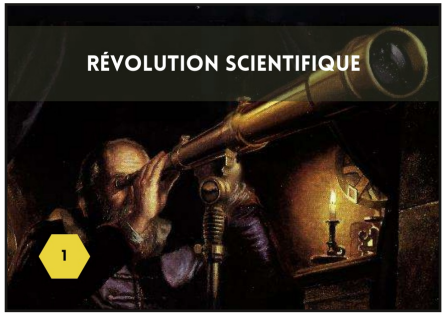
Avant de dérouler la fresque, quelques mots de présentation de ce concept pour les lecteur.rices qui ne le connaîtraient pas encore. La fresque est un atelier de sensibilisation à des enjeux écologiques ou sociaux. Ce format a été introduit par Cédric Ringenbach, ingénieur expert des enjeux climatiques, qui a créé en 2015 La Fresque du climat. Celle-ci est un atelier sur les causes et conséquences du dérèglement climatique qui s'appuie sur un jeu de cartes dont le contenu est basé sur les rapports du GIEC. Inspiré de la théorie des systèmes, le jeu de cartes invite les participants à travailler en intelligence collective pour identifier les causes et les conséquences du dérèglement climatique, mettant en évidence les effets en cascade des émissions de gaz à effet de serre sur les écosystèmes naturels et humains. Depuis son lancement, La Fresque du climat a connu un énorme succès : en mai 2024, on estime à 1,7 millions le nombre de participants et à 76 000 la communauté d'animateurs (site web La Fresque du climat). Ce succès se mesure aussi par l'émergence d'un véritable écosystème de cinquante fresques amies, parmi lesquelles figurent, par exemple, La Fresque du numérique, La Fresque de la biodiversité, La Fresque de la migration, La Fresque de la ville.

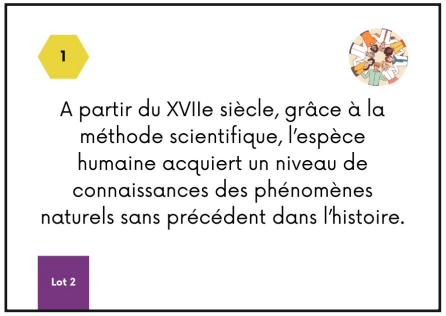
Élaborée sur le modèle de La Fresque du climat, La Fresque de l'habitat participatif s'appuie sur un jeu de cartes qui présente, d'une part, la génèse de l'habitat moderne et de ses enjeux, d'autre part, l'émergence de l'h.p. en tant que solution alternative. La narration adopte le point de vue du mouvement de l'h.p., en développant les critiques vis-à-vis de l'habitat moderne qui ont fait surgir la recherche d'une voie citoyenne alternative. Cette perspective militante est éclairée par des données historiques et sociologiques qui amènent parfois à conforter ses prises de position, d'autres fois à pointer certaines simplifications et raccourcis.

Les paragraphes qui suivent illustrent les différentes cartes en mettant l'accent sur les liens historiques et logiques, dans un déroulement qui nous amène depuis l'aube de la modernité jusqu'à nos jours. A noter que, s'agissant de phénomènes humains et non physiques (comme c'est le cas dans La Fresque du climat), les liens suggérés ne sont jamais de nature déterministe. Le lecteur pressé pourra se faire rapidement une idée du contenu de la fresque en parcourant les miniatures des cartes (intitulé, illustration et texte court).

## Révolution industrielle et urbanisation : aux origines de l'habitat moderne

### Révolution scientifique

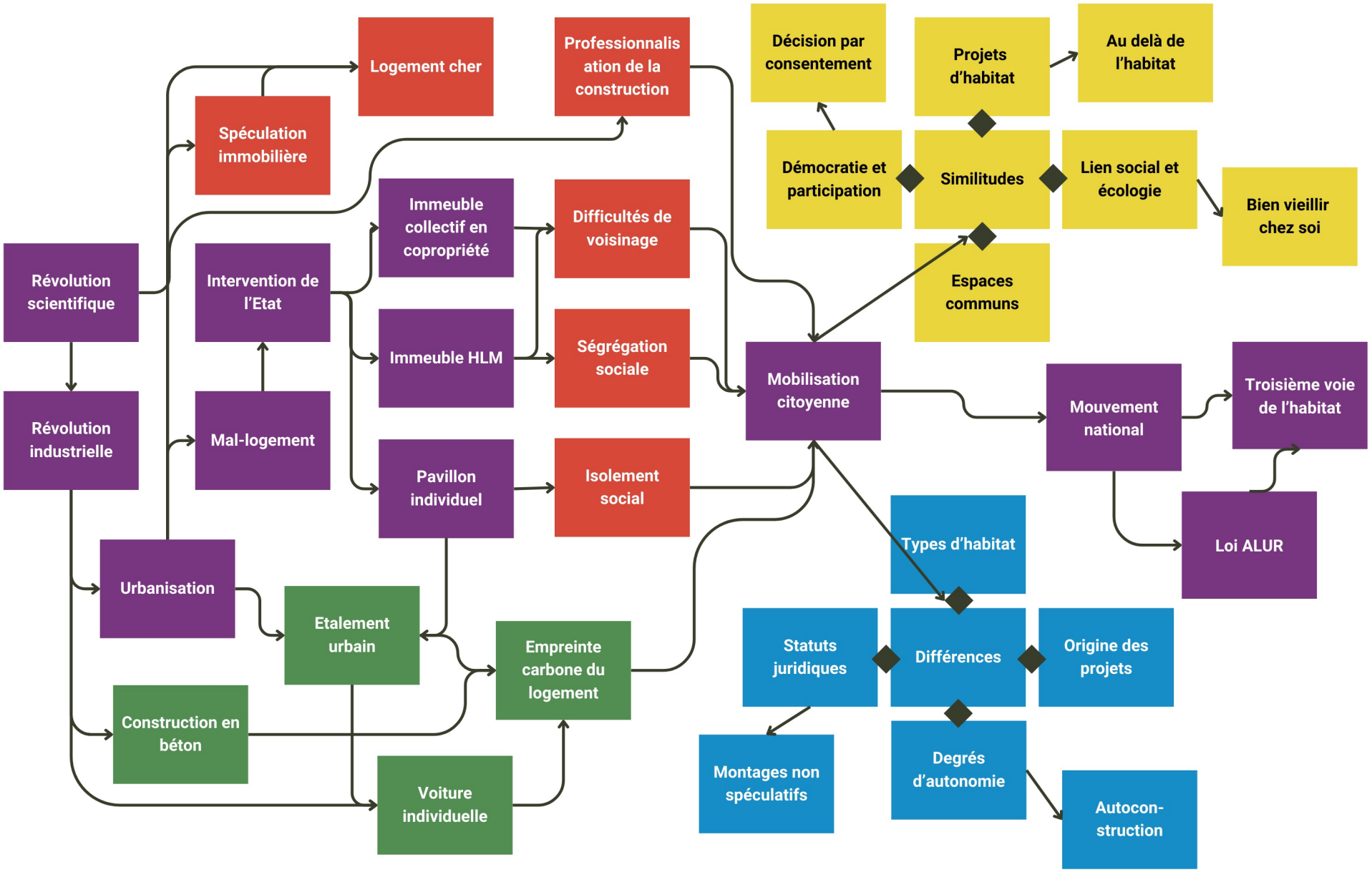



*Liens avec d'autres cartes :*
- *Révolution industrielle (est cause de)*
- *Professionnalisation de la construction (est cause de)*

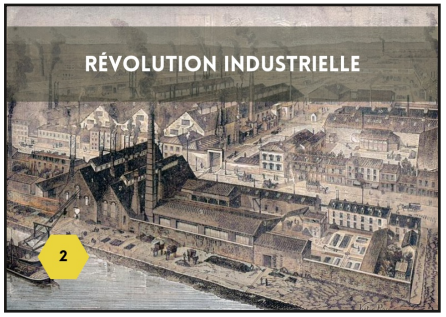
Cela peut surprendre, mais pour comprendre les racines du mouvement de l'h.p., il est pertinent de remonter jusqu'au temps de la révolution industrielle !

# La Fresque : correction du jeu de cartes



A partir du XVIIIe siècle, l'introduction de nouvelles technologies, telles que le moteur à vapeur, l'électricité et le train bouleversent profondément les sociétés européennes. Ces progrès technologiques fulgurants sont rendus possibles par le nouveau paradigme scientifique du savoir, fondé sur l'observation des phénomènes naturels et l'étude des lois mathématiques qui régissent l'univers. Nous devons la révolution scientifique à des savants tels que Copernicus, Galiléee et Newton.

## Révolution industrielle




2

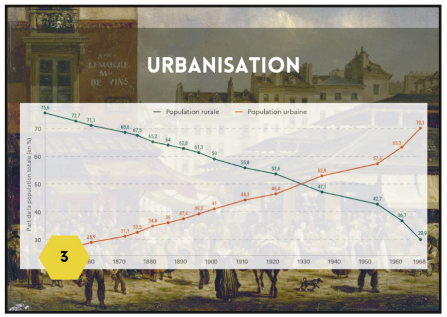
Dès le XVIIIe siècle, le savoir scientifique est appliqué à de nouvelles technologies de production de machines et de biens de consommation.

Lot 1

*Liens avec d'autres cartes :*
- *Révolution scientifique (est conséquence de)*
- *Urbanisation (est cause de)*
- *Professionnalisation de la construction (est cause de)*
- *Voiture individuelle (est cause de)*
- *Construction en béton (est cause de)*

Les nouvelles technologies mises au point pendant la révolution industrielle permettent de mécaniser le travail agricole en obtenant des gains de productivité spectaculaires. En France, entre 1851 et 1891, le nombre de personnes employées dans l'agriculture chute de 14,3 à 6,5 millions (Jouannic). Parallèlement, le développement des usines industrielles est en plein essor.

## Urbanisation




3

L'industrialisation entraîne un déplacement massif de la population des campagnes vers les villes. Ce mouvement démarre au XIXe siècle et se poursuit tout au long du XXe siècle.

Lot 1

*Liens avec d'autres cartes :*
- *Révolution industrielle (est conséquence de)*
- *Mal-logement (est cause de)*
- *Etalement urbain (est cause de)*
- *Spéculation immobilière (est cause de)*

Puisque les usines sont localisées principalement à proximité des villes, ce transfert massif d'emplois depuis l'agriculture vers l'industrie met en marché un énorme flux d'urbanisation des masses rurales. Motivé principalement par la recherche d'emploi, ce mouvement est amplifié par d'autres raisons : émancipation des femmes et des jeunes vis-à-vis d'une société rurale encore patriarcale ; perspectives d'ascension sociale ; attrait du confort de la vie moderne ; etc.

L'urbanisation se poursuit à grands pas tout au long de la deuxième moitié du XIXe, puis au XXe siècle : dès les années 1930, la population française devient majoritairement urbaine. Malgré le regain d'intérêt vers les campagnes que l'on constate depuis quelques années, ce phénomène d'urbanisation n'a pas connu d'inversion significative jusqu'à nos jours.  Aujourd'hui, seulement 14% des Français vivent dans une commune rurale autonome, c'est-à-dire ne dépendant pas d'un pôle urbain (D'Alessandro, Levy, et Regnier).

## Mal-logement




4

L'urbanisation rapide des masses rurales induit une pénurie de logements. Les moins fortunés s'entassent dans des logements insalubres ou des constructions de fortune.

Lot 1

*Liens avec d'autres cartes :*
*•Urbanisation (est conséquence de)*
*•Intervention de l'Etat (est cause de)*

Au XIXe siècle, lorsque les masses de paysans commencent à affluer en ville, rien n'est prévu pour les accueillir. L'inadéquation de la disponibilité de logements par rapport à une demande qui grandit rapidement fait exploser le problème du mal-logement. Au-delà de la question humanitaire, celui-ci inquiète la société bourgeoise de l'époque en tant que menace à la santé publique, à l'ordre public, ainsi qu'à la démographie du pays.

La problématique du mal-logement subsiste tout au long du XXe siècle. Face aux destructions liées aux deux conflits mondiaux, puis aux vagues migratoires, mais également à l'évolution de la structure des foyers, l'offre de logements sociaux s'avère chroniquement insuffisante par rapport à la demande.

D'après la Fondation Abbé Pierre, aujourd'hui près de 1,9 million de Français vivent dans des logements privés de confort, auxquels il faut ajouter les personnes en situation encore plus précaire (sans-abrisme, hébergement d'urgence, logement de fortune...) (Fondation Abbé Pierre).

Les critères normatifs qui fondent la notion de mal-logement évolue au fil du temps : alors qu'à la fin du XIXe siècle, ce phénomène est appréhendé avant tout par le prisme du surpeuplement (Fijalkow et Maresca), de nos jours la définition du mal-logement intègre la dimension environnementale, comme l'illustre la récente réglementation sur l'interdiction de louer les "passoires thermiques".

# L'intervention de l'Etat et les formes dominantes d'habitat moderne

Jusqu'à la moitié du XIXe siècle, le secteur du logement est entièrement laissé à l'initiative des acteurs privés. Mais la prolifération du mal-logement, largement décriée par l'opinion publique de l'époque, oblige l'Etat à intervenir.

## Intervention de l'Etat




6

Pour faire face au mal-logement, l'Etat intervient en introduisant des normes, en finançant la construction de logements sociaux (HLM), en promouvant des modèles d'habitat à produire à grande échelle.

Lot 2

*Liens avec d'autres cartes :*
*•Mal-logement (est conséquence de)*
*•Immeuble collectif en copropriété (est cause de)*
*•Immeuble HLM (est cause de)*
*•Pavillon individuel (est cause de)*
*•Professionnalisation de la construction (est cause de)*

Intervention qui s'organise de façon très progressive car elle s'attaque à un principe très ancré au sein de la société française : celui du respect de la propriété privée du bâti (Kamoun).

Néanmoins, au fil des décennies, l'État développe un véritable arsenal de leviers politiques et administratifs qui font de la "fabrique de la ville" un secteur fortement régulé. La liste des leviers utilisés par l'Etat intègre :

•La définition de standards de logements décents s'imposant à tous les propriétaires et bailleurs immobiliers ;

•Le plafonnement des loyers ;

•L'encouragement de l'investissement privé (construction, rénovation) au travers de crédits octroyés à des conditions avantageuses, de garanties, d'avantages fiscaux ;

•La promotion et la labellisation de modèles et techniques de construction standard, au travers notamment de concours et d'exposition d'architecture et d'ingénierie ;

•Le financement public du logement social ;

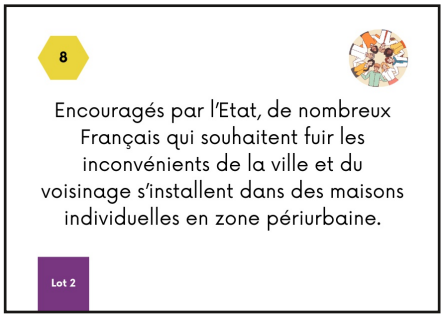
•La planification pluriannuelle du nombre de logement à fabriquer, par typologie ;

•L'élaboration du cadre réglementaire en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Cette régulation par l'Etat, combinée à la libre initiative des promoteurs privés, contribue largement à l'affirmation des trois modèles dominants de logement moderne : le pavillon individuel ; l'immeuble collectif en copropriété ; l'immeuble HLM.

## Pavillon individuel




*Liens avec d'autres cartes :*
*•Isolement social (est cause de)*
*•Etalement urbain (est cause de)*

Les maisons individuelles représentent, avec 17 millions d'unités, 56% du parc français de logements (résidences secondaires incluses). 66% des Français ont pour résidence principale une maison individuelle, un chiffre qui place la France en position médiane parmi les pays de l'UE (INSEE, Tableaux de l'économie française).

La maison individuelle est traditionnellement le modèle d'habitat sou-

### Chronologie des politiques publiques du logement et de la ville

1850 : loi sur l'assainissement des logements insalubres. Première intervention de l'Etat dans le domaine du logement.

1894 : loi Sigfried. Autorise la Caisse des Dépôts et Consignations à apporter des financements à des particuliers ou entreprises pour la construction de logements bon marché.

1912 : loi Bonnevoy. Introduit les Offices publics communaux et départementaux d'habitation à bon marché (HBM).

1928 : loi Loucheur. Introduit la planification pluriannuelle dans la construction avec des quotas par segment de logements.

1953 : plan Courant. Relance de la planification pluriannuelle. Introduction du 1% logement pour les entreprises. Création du label LOGECO (logements économiques et familiaux).

1958 : décrets Urbanisme, HLM et crise du logement. Sous l'impulsion du Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme (MRU), créé en 1954, introduction du dispositif des Zones à urbaniser en priorité (ZUP). Essor de la construction des grands ensembles HLM.

1966 : Village Expo. Exposition organisée par l'Etat pour labelliser des modèles de pavillons individuels bon marché.

1973 : circulaire Guichard. Fait suite à deux décrets de 1971. Dans un contexte de critiques grandissantes des grands ensembles, interdiction de la construction de nouvelles tours ou barres et introduction de l'action culturelle et sociale dans les HLM. 1973 est aussi l'année où culmine la politique de planification pluriannuelle avec la construction de 556 000 nouveaux logements.

1977 : loi relative à la réforme du logement. Introduction de l'Aide personnalisée au logement (APL). Réorientation des aides au logement : de l'aide au bâti à l'aide à la personne.

1991 : loi d'orientation pour la ville. Introduit l'obligation pour toute commune de plus de 200 000 habitants de disposer d'au moins 20% de logements sociaux.

2009 : loi DALO. Le droit au logement, introduit en 1990, est rendu opposable. Vers un droit universel au logement (au moins sur le papier...). C'est aussi l'année du lancement du label Ecoquartiers.

2010 : Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU). Suppression des Zones d'Aménagement Concerté (qui ont remplacé en 1967 les ZUP). Élargissement aux communes de petite taille des obligations relatives à la construction de logements sociaux. Renforcement de l'encadrement des copropriétés.

2021 : Loi climat et résilience. Introduction d'un objectif de zéro artificialisation nette en 2050.

Sources : Kamoun, Direction de l'information légale et administrative, Driant.

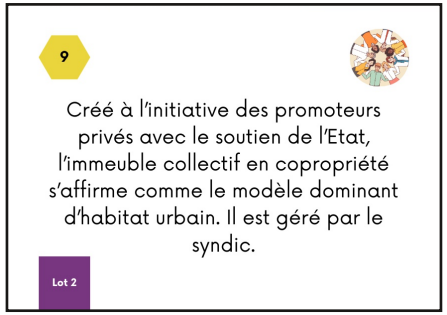
haité par la majorité des Français. Selon une récente enquête d'opinion (IFOP pour la FFCMI), 80% des Français préfèrent vivre en maison individuelle qu'en logement collectif, une part qui monté à 97% parmi les habitants de communes rurales. Les motivations de cette préférence sont avant tout l'accès à un jardin (49%), suivie par le calme (47%) et la liberté des contraintes de la copropriété et du voisinage (39%).

Cet engouement des Français pour la maison individuelle a été largement encouragé par l'Etat, notamment dans les années 1960 et 1970, au travers de politiques fiscales avantageuses et d'une promotion culturelle de ce type d'habitat."*Dans une société libérale avancée, l'habitat doit pouvoir être marqué fortement par la préférence que l'on peut accorder au logement individuel ou plutôt individualisé*", affirme en 1975 le président Giscard d'Estaing (Le Monde).

Le choix d'une maison individuelle relève aussi, pour certains ménages, de motivations financières. En moyenne, le prix au mètre carré d'une maison individuelle neuve reste moins élevé que celui d'un logement collectif en copropriété. A noter, cependant, que l'accès financier à un pavillon individuel est généralement conditionné à un éloignement des centres urbains qui induit des frais supplémentaires (transports en voiture, notamment) finissant par annuler les économies initiales (Sabbah).

## Immeuble en copropriété



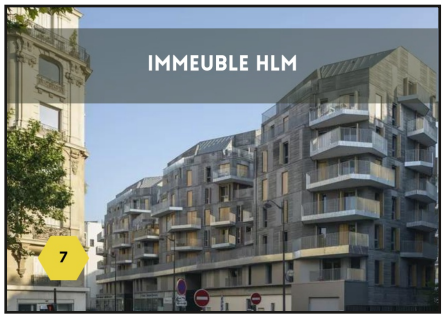

*Liens avec d'autres cartes :*
- *Intervention de l'Etat (est conséquence de)*
- *Isolement social (est cause de)*
- *Difficultés de voisinage (est cause de)*

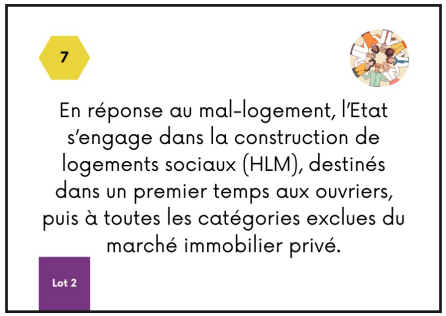
Le deuxième modèle dominant est l'immeuble collectif en copropriété. Les copropriétés représentent près de 30% du parc de logements en France, en quasi-totalité des appartements situés en zone urbaine ou périurbaine (INSEE, Les conditions de logement en France). Ce modèle est caractérisé par le fait que la propriété d'un logement privé entraîne la copropriété d'espaces communs, dont les copropriétaires partagent la responsabilité. Même si des formes juridiques proches de la copropriété ont existé depuis l'Antiquité, en France le statut moderne de la copropriété, fondé sur la coresponsabilité dans la gestion des parties communes, n'est défini par le législateur qu'au XIXe et XXe siècle.

Les sociologues Fijalkov et Maresca mettent en évidence le rôle central joué par la normalisation urbanistique et architecturale haussmannienne dans l'élaboration des standards de copropriété moderne. Dans l'immeuble haussmannien, l'organisation des espaces privatifs et communs répond à un système de valeur bourgeois qui privilégie la respectabilité (calme, silence, intimité, propreté) aux interactions sociales entre voisins (Fijalkow et Maresca). Dans cette perspective, la copropriété, au même titre que la colocation, peut être rangée dans la catégorie des "collectifs sans projet" : les habitants se retrouvent réunis sous un même toit sans partager des valeurs ou un projet commun.

Au niveau de la gestion, au sein d'une copropriété les décisions sont prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic, généralement professionnel. L'activité du syndic est placée sous le contrôle d'un conseil syndical élu par les copropriétaires, qui joue aussi un rôle de consultation et d'assistance. Si ce fonctionnement peut paraître démocratique, dans les faits il se traduit souvent par la délégation de la gestion de l'immeuble au syndic qui en est le seul responsable : "*Les copropriétaires qui reçoivent les ordres du syndic n'ont plus qu'à obéir ou à le remplacer*" , résume de façon péremptoire le juriste Thierry Poulichot (Poulichot).

## Immeuble HLM




*Liens avec d'autres cartes :*
- *Intervention de l'Etat (est conséquence de)*
- *Isolement social (est cause de)*
- *Difficultés de voisinage (est cause de)*
- *Ségrégation sociale (est cause de)*

Le troisième modèle dominant de logement moderne est l'Immeuble HLM. Avec 5,2 millions de logements représentant 17% du total, principalement en location, la France possède aujourd'hui le parc de logements sociaux le plus grand d'Europe en volumes. A noter cependant qu'en % du total, certains pays, comme l'Autriche ou les Pays-Bas, ont un parc de logements sociaux plus important que la France (Ghékhière).

La construction de logements sociaux démarre à la fin du XIXe siècle et jusqu'à la deuxième guerre mondiale, ceux-ci sont destinés uniquement aux ouvriers et aux autres travailleurs. Le modèle urbanistique et architectural dominant est celui de la cité-jardin : des quartiers constitués de maisons entourées d'espaces verts, auxquelles s'ajoutent des équipements collectifs (aire de jeux, buanderie, magasins coopératif, bibliothèques). Ces cités ouvrières sont caractérisées par une forte homogénéité sociale.

L'univers du logement social subit de brusques mutations à partir des années 1950. Face aux destructions causées par la deuxième guerre mondiale, à la difficulté à moderniser les immeubles urbains anciens, à la croissance démographique, à la poursuite de l'urbanisation, puis aux vagues d'immigration, les besoins en logements bon marché s'avèrent colossaux. L'Etat se tourne vers le modèle des grands ensembles, qui paraît à l'époque la solution incontournable pour répondre à cette pénurie de logements qualitatifs et bon marché, en construisant de façon massive, rapide et à faible coût.

L'époque des grands ensembles coïncide avec l'ouverture du logement social à de nouvelles catégories sociales : classes moyennes en recherche du confort moderne (eau courante, électricité, cuisine économique, etc.), populations immigrées, personnes non intégrées au marché du travail… Cette diversification des populations de bénéficiaires transforme et complexifie la mission des organismes HLM : jusque-là des "simples" opérateurs immobiliers, on les investit désormais d'une nouvelle fonction d'intégration sociale. Dans une logique de parcours résidentiel, le logement social est censé être une étape transitoire : il s'agit d'aider l'insertion sociale et professionnelle des bénéficiaires qui pourront plus tard accéder à la propriété d'un bien issu du parc privé. Logique de parcours qui restera, cependant, pour une grosse partie des bénéficiaires, un rêve irréalisable.

Cette époque des grands ensemble ne dure pas très longtemps : face aux critiques grandissantes exprimées à l'égard de ce modèle dès la fin des années 1950, en 1973 l'Etat statue l'arrêt des nouveaux chantiers et réoriente les organismes HLM vers des réalisations de plus petite taille et mieux intégrées au tissu urbain. Les grands ensembles marqueront cependant de façon durable les paysages des villes françaises, aussi bien que l'imaginaire collectif autour du logement social.

Aujourd'hui, la pénurie de logements bon marché reste d'actualité et pour certains acteurs, les investissements publics dans la construction de logements sociaux s'avèrent largement insuffisants : une étude réalisée par l'Union Sociale de l'Habitat a estimé à 198 000 le volume de logements sociaux à livrer par an entre 2024 et 2040, alors que le rythme de construction se situe, en 2022, à seulement 115 000 unités (HTC pour l'Union Sociale de l'Habitat).

## Les inconvénients sociaux de l'habitat moderne

Du point de vue du mouvement de l'h.p, les formes dominantes d'habitat moderne présentent de tels inconvénients qu'elles finissent par ne plus satisfaire aux besoins individuels et collectifs fondamentaux. Voyons d'abord les problématiques sociales, pour ensuite nous intéresser aux aspects écologiques.

## Spéculation immobilière




5

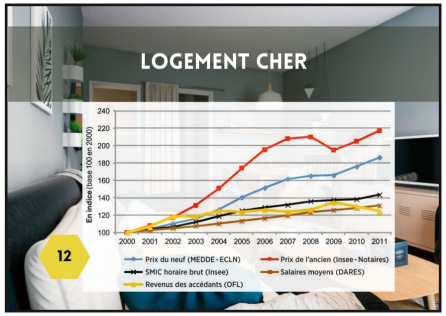
L'urbanisation massive alimente la spéculation immobilière. Pour les investisseurs privés, le logement est un bien financier à rentabiliser au maximum.

Lot 1

*Liens avec d'autres cartes :*
*•Urbanisation (est conséquence de)*
*•Logement cher (est cause de)*
*•Mobilisation citoyenne (est conséquence de)*

Si elle est une conséquence naturelle de la concentration de la popupulation dans les zones urbaines, la hausse des prix du logement est néanmoins exacerbée par la spéculation immobilière. Rappelons que les 3,5% des ménages français les plus aisés détiennent à eux seuls 50% (!) du parc immobilier en location (INSEE, Revenus et patrimoine des ménages). Un seul ménage peut devenir propriétaire de plusieurs dizaines de logements et les gérer dans une logique de rentabilité, par exemple en privilégiant la location touristique courte de type Airbnb.

## Logement cher




12

Du fait de la forte hausse des prix de l'immobilier en zone urbaine, le logement devient un poste de dépense de plus en plus lourd dans le budget des ménages.

Lot 3

*Descriptif des liens :*
*•Urbanisation (est conséquence de)*
*•Spéculation immobilière (est conséquence de)*
*•Mobilisation citoyenne (est cause de)*

Dans les principales agglomérations urbaines, la hausse des prix des logements privés, combinée à l'insuffisance de l'offre de logements HLM, a pour conséquence que pour beaucoup de ménages, le logement devient un bien très cher.

Cette dynamique de hausse des prix de l'immobilier, dont les origines remontent à la grande vague d'urbanisation entre le XIXe et le XXe siècle, se poursuit encore aujourd'hui. Entre 2001 et 2020, alors que le revenu brut des ménages a progressé de 29%, le prix de vente des logements anciens a augmenté de 116% et celui des loyers, de 137%. Par conséquent, le taux d'effort, c'est-à-dire la part des revenus consacrés par les ménages au logement, est en hausse depuis le début des années 2000. En 2017, ce taux d'effort s'atteste à 20% en moyenne, mais il atteint les 45% (!) pour les locataires du secteur libre issus du 1er quartile de revenus les plus faibles (INSEE, idem).

Le mouvement de l'h.p. prône un changement radical de regard sur le logement : "*Pour répondre durablement à la crise du logement, l'habitat doit être considéré comme un milieu de vie, de création de sens et de solidarités plutôt que comme un véhicule d'accumulation patrimoniale*" (HPF, Livre blanc).

## Isolement social




10

Qu'il s'agisse de pavillons individuels ou d'immeubles collectifs, les modèles dominants de logement conduisent à l'isolement plutôt qu'à l'interaction avec les voisins.

Lot 3

*Liens avec d'autres cartes :*
*•Pavillon individuel (est conséquence de)*
*•Immeuble collectif en copropriété (est conséquence de)*
*•Immeuble HLM (est conséquence de)*
*•Mobilisation citoyenne (est cause de)*

Le mouvement de l'h.p. établit un lien direct entre les politiques du logement et l'affaiblissement des liens sociaux : "*La société connaît une montée de l'individualisme qui détruit les liens sociaux existant entre individus et entre voisins et provoque peur, cloisonnement et isolement. Ce cloisonnement devient également de plus en plus prononcé entre les couches socio-économiques puisque les politiques du logement n'arrivent pas à enrayer une répartition sectorielle des habitants et un étiolement de la mixité*", lit-on dans le Livre blanc de l'Habitat Participatif (HPF, idem).

Clairement, qu'il s'agisse d'un pavillon individuel, d'une copropriété privée ou d'un immeuble HLM, dans les formes dominantes d'habitat moderne rien n'est fait pour favoriser le développement du lien social. Cette dynamique de désocialisation induite par l'habitat est particulièrement évidente dans le pavillon individuel, où l'isolement est choisi, souvent en réaction à de mauvaises expériences en habitat collectif. Dans son reportage post-Covid sur le rapport des Français à la maison individuelle, le journaliste Clément Pétreault recueille le témoignage emblématique de Flora, qui a grandi dans un lotissement pavillonnaire en région parisienne : "*Ce n'est pas qu'il n'y avait aucune convivialité de voisinage, simplement tout cela était assez codifié et peu spontané, à travers l'inévitable fête des voisins. (...) Un petit groupe d'amateurs de planchas naissait et mourait chaque année. (...) Une fois les groupes à l'abri derrière les haies, on ne discutait que de ce qu'on partageait vraiment, ce qui nous avait tous réunis dans le lotissement : la détestation de la promiscuité*" (Pétreault).

Ceci dit, les résultats de la récente grande enquête nationale réalisée par l'INED mettent en évidence la grande stabilité dans le temps des relations de voisinage. Qu'il s'agisse de la part de personnes ayant reçu ou rendu visite à un voisin, rendu ou reçu un service, ou déclarant avoir au moins un ami dans le quartier, les dynamiques de voisinage ne semblent pas avoir tellement changé par rapport à la précédente enquête datant de 1983 (INED).

Un autre enseignement intéressant issu de cette enquête est que les relations de voisinage tendent à se structurer selon un principe d'homophilie : chaque habitant se rapproche en prévalence de voisins avec lesquels il partage des caractéristiques telles que le sexe, le statut, la catégorie socioprofessionnelle. Notamment, 84% des liens sociaux se forment entre personnes partageant le même statut (c'est-à-dire, entre propriétaires privés, entre locataires privés, entre bénéficiaires de logements HLM).

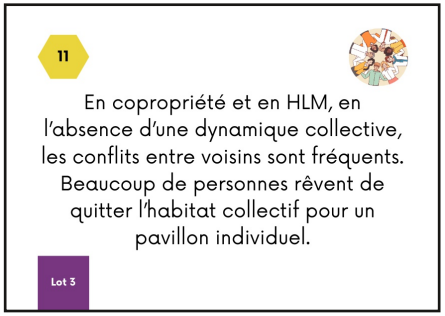
**"Un petit groupe d'amateurs de planchas naissait et mourait chaque année. Une fois les groupes à l'abri derrière les haies, on ne discutait que de ce qu'on partageait vraiment, ce qui nous avait tous réunis dans le lotissement : la détestation de la promiscuité".**

Flora, habitante dans un lotissement

Les liens de voisinage peuvent également répondre à des logiques sécuritaires Créé en 2002, l'association Voisins vigilants propose aux habitants de rejoindre des communautés locales qui collaborent avec les mairies et les commissariats de police pour assurer une meilleure sécurité (signaler des comportements suspects). Le dispositif couvre actuellement 1000 mairies partenaires pour un total de 4 millions de personnes concernées. (site web Voisins Vigilants et Solidaires)

## Difficultés de voisinage

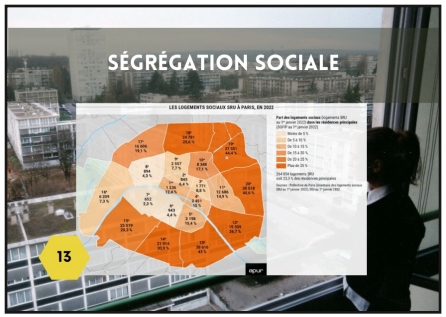



*Liens avec d'autres cartes :*
*•Pavillon individuel (est conséquence de)*
*•Immeuble collectif en copropriété (est conséquence de)*
*•Immeuble HLM (est conséquence de)*
*•Mobilisation citoyenne (est cause de)*

En l'absence de relations de confiance et d'une capacité à autogérer les frictions entre voisins, les relations de voisinage peuvent vite tourner au conflit. La promiscuité subie est certes consubstantielle à la vie urbaine, et en ce sens, les troubles de voisinage sont attestés dès l'Antiquité. On peut néanmoins constater que les formes conventionnelles d'habitat (copropriété privée, logement social) ne facilitent pas les choses. Bruits, vibrations, odeurs, fumées, pollution, perte de vue ou d'ensoleillement, atteinte à l'intimité… D'après le juriste Frédéric Béranger, "*la question des relations de voisinage alimente un contentieux considérable, presque étonnant pour celui qui croit encore à une relation harmonieuse entre voisins, sans dispute, sans arrière-pensée, sans jalousie, sans haine*" (Bérenger). Selon les résultats de l'enquête INED déjà citée, un Français sur quatre déclare avoir au moins un conflit en cours avec des voisins, et un sur cinq éviter au moins un voisin (INED).

## Ségrégation sociale







*Liens avec d'autres cartes :*
*•Immeuble HLM (est conséquence de)*
*•Mobilisation citoyenne (est cause de)*

Le mouvement de l'h.p. reproche aux politiques publiques de tolérer la ségrégation sociale au travers d'une attitude de laisser-faire vis-à-vis du marché immobilier et d'une excessive concentration du logement social.

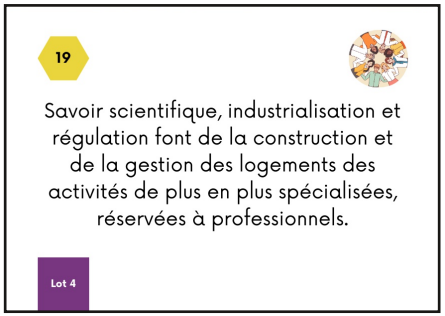
D'après une étude récente menée par l'INSEE, qui analyse l'évolution de la ségrégation spatiale sur la base des revenus dans 50 parmi les principales villes françaises sur la période 2004-19, celle-ci a augmenté dans plus de 30 villes (Gérardin, et Pramil).

Si, depuis 2000, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) oblige toutes les communes de plus de 3 500 habitants à respecter un quota de 25% minimum de logements sociaux, force est de constater que de nombreux édiles conservateurs refusent d'appliquer la loi. Par ailleurs, celle-ci intervient sur la ségrégation sociale inter-communale, mais pas infra-communale.

Concernant cette question de la mixité sociale, l'enquête INED montre par ailleurs que l'augmentation de la mixité sociale ne se traduit pas forcément par une intensification des liens sociaux entre voisins. Par exemple, dans les quartiers neufs construits avec un objectif de mixité sociale programmée via l'articulation entre différents statuts (propriétaire, locataire privé, locataire social), les relations sociales sont moins intenses qu'ailleurs. Cela s'explique par le principe, déjà évoqué, de l'homophilie des relations de voisinage (INED).

## Professionnalisation de la construction




*Liens avec d'autres cartes :*
*•Révolution scientifique (est conséquence de)*
*•Révolution industrielle (est conséquence de)*
*•Intervention de l'Etat (est conséquence de)*
*•Mobilisation citoyenne (est cause de)*

Enfin, le mouvement de l'h.p. met en cause l'excessive professionnalisation de la construction dans la société moderne. L'industrialisation des matériaux et des techniques de construction, la prolifération des normes, le développement de métiers spécialisés, la demande de garanties bancaires et assurantielles… Tous ces éléments concourent à faire de la construction une activité hautement spécialisée, nécessitant des connaissances, des moyens financiers et techniques, des autorisations dont l'accès est réservés à des acteurs professionnels.

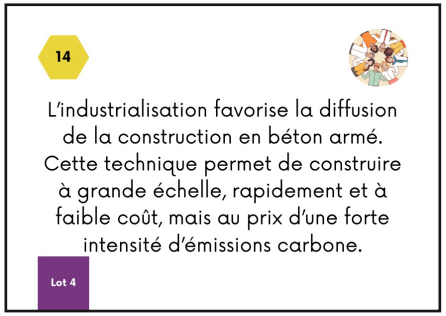
A l'inverse, les acteurs de l'h.p. revendiquent la capacité de l'habitant à être acteur de la conception et de la gestion de son logement. On retrouve dans leurs revendications un écho de la critique de la société industrielle élaborée aux années 1970 par le philosophe Ivan Illich. "*Le Droit et la Finance sont derrière l'industrie. Ils lui donnent le pouvoir d'ôter à l'homme la faculté de construire sa propre maison*", écrit Illich dans son essai sur la convivialité des outils. ". Au nom du confort, de la sécurité, de la qualité, de la maîtrise des coûts, l'être humain se voit marginalisé dans le processus de conception et de réalisation de son habitat. Il s'agit donc, pour Illich, de réorienter le savoir et les techniques de la modernité pour développer des outils qui amplifient les capacités humaines sans écraser l'être humain et lui ôter son autonomie. "*Une politique conviviale en matière de logement*", argumente Illich, "*s'attacherait d'abord à définir ce qu'il est impossible d'obtenir par soi-même quand on bâtit sa maison. En conséquence, elle assurerait à chacun l'accès à un minimum d'espace, d'eau, d'éléments préfabriqués, d'outils conviviaux allant de la perceuse au monte-charge et probablement, aussi, l'accès à un minimum de crédit*" (Illich 20, La convivialité, p.68-70).

## La forte empreinte environnementale du logement

Aux critiques sur le versant social s'ajoutent celles sur le versant environnemental.

## Construction en béton




*Liens avec d'autres cartes :*
*•Révolution industrielle (est conséquence de)*
*•Empreinte carbone du logement (est cause de)*

D'après les estimations du Shift Project, en 2018 le logement était responsable de 2,7 tonnes équivalent CO2 par personne par an sur un total de 11,1 tonnes, soit 24% des émissions totales, ce qui en fait le deuxième secteur le plus polluant après le transport (The Shift Project, Habiter dans une société bas carbone).

Cette forte empreinte carbone s'explique en premier lieu par les émissions dues à la construction et à l'exploitation des bâtiments. Sur ce point, la construction en béton représente une solution particulièrement intense en émissions carbone. Produit de la révolution industrielle, le béton armé émerge à partir de 1850 et se diffuse rapidement grâce aux Expositions Universelles. Son essor se poursuit au XXe siècle, s'appuyant sur la légitimation apportée par le mouvement moderne en urbanisme et en architecture. Pour Le Corbusier, le

## Les Unités d'habitation de Le Corbusier

Entre les deux guerres mondiales, la question de l'articulation entre dimension individuelle et collective est au cœur des réflexions des architectes et des designers du mouvement moderne. Dans ce contexte, mutualisation et mixité des espaces / fonctions (habitation, commerce, accueil d'enfants) apparaissent comme des solutions pertinentes pour rationnaliser l'utilisation de l'espace et des déplacements, en facilitant les tâches de la vie moderne, tout en favorisant la convivialité et le lien social.

Une réalisation particulièrement aboutie de ces réflexionsse retrouve dans les cinq Unités d'habitation de Le Corbusier (1887-1965), dont la plus célèbre (et la première en date) est la Cité Radieuse de Marseille (1948 - 1952). Au sein de celle-ci, la dimension collective de l'habiter prend toute sa place au travers d'une variété d'équipements mutualisés : le grand hall d'accueil ; les galeries marchandes accueillant les commerces du quotidien (supermarché, boulanngerie, coiffeur, etc.) ; la salle de cinéma ; l'hôtel (chambres d'amis), le restaurant ; le toit terrasse qui accueille une crèche, un théâtre à ciel ouvert, une pataugeoire, une piste d'athlétisme.

Encouragés par Le Corbusier, les habitant.es s'investissent dans la vie de l'immeuble via une association qui organise différentes activités (cinéclub, jardin partagé, etc.). La participation reste cependant limité : par exemple, alors que Le Corbusier avait souhaité les chambres d'hôtel soient gérées par les habitants eux-mêmes, finalement la gestion est confiée à un opérateur professionnel.

Parmi les sources d'inspiration de Le Corbusier, rappelons notamment le bâtiment du Narkomfin, réalisé à Moscou entre 1926 et 1930 par les architectes Moisei Ginzbourg (1892-1946) et Ignaty Milinis (1899-1974).










En sens horaire, en partant du haut à gauche :
Le bâtiment du Narkomfim (Moscou), ©Ivan Muraenko
La Cité Radieuse (Marseille), jeu d'enfants au pataugeoire ©Louis Sciarli 1952
Le Corbusier sur le chantier de la Cité Radieuse, ©Lucien Hervé 1952
La Cité Radieuse, leçon de gymnastique, ©Louis Sciarli 1952
La Cité Radieuse, la galerie marchande ©Louis Sciarli 1960
La Cité Radieuse, le toit-terrasse agencé en rooftop-bar
La Cité Radieuse, vue frontale

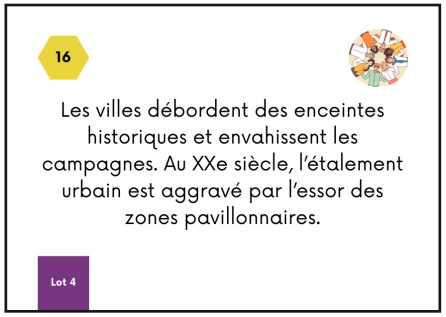
recours au béton armé est indispensable pour permettre le développement en vertical de la ville, endiguer l'étalement urbain et définir une articulation harmonieuse entre volumes bâtis, circulation des véhicules et espaces verts (Le Corbusier).

La diffusion du béton est cependant néfaste en termes d'émissions de gaz à effet de serre. Selon une autre étude du Shift Project, la production de béton est responsable à elle seule de 2,5 % des émissions de gaz à effet de serre en France. Ces émissions proviennent, d'une part, du procédé industriel de fabrication du béton, de l'autre, de la combustion d'énergies fossiles au sein des usines. En France, 55 % de la production de ciment est destinée à la construction de bâtiments, principalement pour des logements collectifs et individuels (The Shift Project, Décarboner la filière ciment-béton).

Aux émissions produites en phase de construction s'ajoutent celles issues de la consommation d'énergie en phase d'utilisation. Le chauffage est responsable à lui seul de 64% de la consommation d'énergie des ménages (hors eau chaude sanitaire) et son mix énergétique reste fortement carboné (gaz naturel, bois, fioul). Du fait de la forte inertie du secteur du bâtiment et de la réticence des gouvernements à imposer des mesures drastiques de décarbonation, la transition énergétique du secteur se fait très doucement: entre 1990 et 2017, alors que les émissions totales du pays ont baissé de 17%, celles du secteur résidentiel sont restées pratiquement constantes (Commissariat Général au Développement Durable).

## Etalement urbain




*Liens avec d'autres cartes :*
- *Urbanisation (est conséquence de)*
- *Pavillon individuel (est conséquence de)*
- *Empreinte carbone du logement (est cause de)*

L'empreinte environnementale du logement relève aussi de l'étalement urbain et de sa conséquence directe, l'artificialisation des sols. Entre 2006 et 2015, les espaces artificialisés ont augmenté au rythme d'1,4% par an, soit trois fois plus vite que la population métropolitaine (0,5%). Le secteur résidentiel est responsable de 61% des flux d'artificialisation, dont 51% relève d'opérations immobilières de petite taille (moins de 8 logements par hectare). (Ministère de la Transition Écologique et Solidaire). Par ailleurs, une étude de France Stratégie montre que plus on s'éloigne des villes, moins l'utilisation de l'espace, définie comme le nombre de ménages installés par hectare consommé, est efficace (Arambourou, Bouvart, et Tessé).

Les impacts environnementaux de l'étalement urbain sont multiples : altération des fonctions biogéochimiques des sols ; érosion de la biodiversité ; réduction des surfaces agricoles et naturelles ; augmentation des déplacements...

## Voiture individuelle







*Liens avec d'autres cartes :*
- *Révolution industrielle (est conséquence de)*
- *Etalement urbain (est conséquence de)*
- *Empreinte carbone du logement (est conséquence de)*

...Ce dernier point est particulièrement important : faire le choix d'aller vivre en zone pavillonnaire signifie accroître sa dépendance à la voiture individuelle et par conséquent, augmenter les émissions liées à la mobilité. Selon les estimations du Shift Project, un habitant d'une zone périurbaine émet en moyenne, pour sa mobilité, 1,8 tonnes équivalent CO2 par an, alors que dans un monde neutre en carbone, nous sommes censés émettre 2 tonnes pour l'ensemble de nos usages (alimentation, logement, biens de consommation, etc.) (The Shift Project, Décarboner la mobilité) !

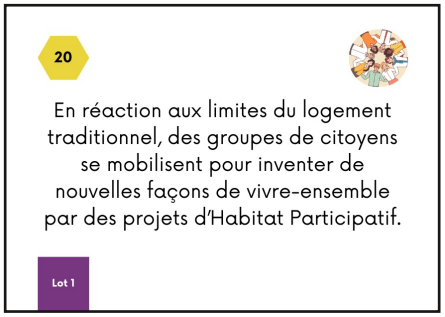
Notons, cependant, que cette hypothèse selon laquelle les habitants des zones pavillonnaires auraient un mode de vie plus polluant que ceux des zones urbaines denses reste un sujet de débat parmi les chercheurs. Par exemple, s'ils se déplacent beaucoup pour les trajets quotidiens domicile/travail, les habitants des zones périurbaines sont bien plus sédentaires des urbains lors des weekends et des périodes de vacances, avec notamment un bien moindre recours au transport aérien (Marchal et Stébé).

## La mobillisation citoyenne pour un habitat alternatif

A partir des années 1970, des citoyens commencent à se réunir pour construire ensemble des alternatives aux formes dominantes d'habitat et à leurs inconvénients. Avant de présenter en détail les caractéristiques de l'h.p., voyons comment celui-ci a émergé et s'est constitué en tant que mouvement national.

**Mobilisation citoyenne**




*Liens avec d'autres cartes :*
- *Logement cher (est conséquence de)*
- *Spéculation immobilière (est conséquence de)*
- *Isolement social (est conséquence de)*
- *Ségrégation sociale (est conséquence de)*
- *Professionnalisation de la construction (est conséquence de)*
- *Empreinte carbone du logement (est cause de)*
- *Mouvement national (est cause de)*

Nous sommes au début des années 1970, dans un contexte de critique de l'autorité traditionnelle (la famille, l'Etat) et de recherche de modes de vie alternatifs à l'individualisme et au consumérisme bourgeois.

Après une longue saison politique caractérisée par le centralisme et la planification par le haut, une nouvelle vision de la ville commence à émerger, se structurant autour des nouveaux concepts de cadre de vie, d'usager, de participation, d'expérimentation.

L'une des idées clés qui circulent en cette période est celle d'autogestion. Issu des expériences collectives qui ont marqué 1968 et les années suivantes, à l'époque ce mot ne désigne pas seulement un mode de fonctionnement de groupe, démocratique et horizontal, mais un nouvel horizon politique. "*La définition d'une société autogestionnaire, c'est une société qui se constitue et se construit elle-même*", écrit en 1976 le jeune économiste et cadre syndical Pierre Rosanvallon (Rosanvallon, p.83). L'intention est de rompre avec la tradition marxiste mais aussi avec le socialisme utopiste, en remplaçant des modèles de société à atteindre par un nouveau *projet* : celui de la société comme expérimentation permanente, comme "un laboratoire social, un organisme vivant".

Si, en 1968, les lieux clés de l'autogestion sont l'usine et l'université, d'autres réflexions invitent à réinvestir la ville en tant que terrain de lutte pour construire un autre modèle de société. Notamment, le philosophe marxiste Henri Lefebvre introduit le concept de droit à la ville, en attribuant à la classe ouvrière la mission historique de rétablir la primauté de la valeur d'usage (la ville des rues et des places ; la ville comme espace de socialisation, de célébration, de fête, de conflit social aussi ; la ville comme univers de création d'oeuvres) sur la valeur d'échange (la ville des nouveaux quartiers et des centres commerciaux ; la ville comme espace de valorisation du foncier, de développement d'activités industrielles et financières ; la ville comme univers de création de produits). Hiérarchie des valeurs qui était caractéristique, selon Lefebvre, des sociétés prémodernes, avant d'être balayée par la bourgeoisie lors du processus d'industrialisation-urbanisation (Lefebvre)

C'est dans cette ambiance culturelle qu'au début des années 1970, des citoyens commencent à se regrouper dans des collectifs avec l'intention de devenir acteurs de leur "cadre de vie". On retrouve principalement, parmi ces pionniers, de jeunes familles avec enfants issues de la classe moyenne intellectuelle (fonctionnaires, travailleurs

## Ancêtres : le familistère de Gaudin

A partir de 1857, l'industriel Jean-Baptiste André Godin fait édifier à Guise, dans l'Aisne, un "palais social" destiné aux ouvriers de son usine. D'origine modeste, Godin s'inspire des idées du socialiste utopiste Charles Fourier. Il souhaite doter ses ouvriers de logements respectant les meilleurs standards d'hygiène de l'époque, mais aussi d'espaces collectifs favorisant le confort de vie et l'épanouissement individuel et social : lavoirs, "nourricerie et "pouponnat" (équivalents fouriéristes de la crèche), école, théâtre, kiosque à musiques, jardins... Les ouvriers résidents participent à la gestion du palais dans le cadre d'un fonctionnement coopératif. A son apogée, vers la fin du XIXème siècle, la population du Familistère dépasse les 1 700 personnes. (Syndicat mixte du Familistère de Guise, n.d.). On peut rapprocher l'expérience de Godin de celle d'autres industriels proches du socialisme utopique, tels que son contemporain anglais Robert Owen.



Vue du pavillon central du Palais social. Photographie anonyme (1864). © Syndicat mixte du Familistère de Guise.



Ecoliers dans la cour intérieure du palais social. Photographie anonyme (1896). © Syndicat mixte du Familistère de Guise.

## Ancêtres : les Castors et l'autoconstruction coopérative

Après la deuxième guerre mondiale, dans un contexte de pénurie dramatique de logements, des groupes d'ouvriers constituent des coopératives afin de s'entraider dans la construction de leurs maisons. Celles-ci sont construites suivant des modèles-types. La coopérative emprunte les capitaux nécessaires auprès des banques sur la base du principe de l'apport-travail : ne disposant pas d'apport financier, les ouvriers s'engagent à travailler sur leur temps libre sur les chantiers de construction. Une réalisation emblématique du mouvement est la cité de Pessac, près de Bordeaux. Construite entre 1948 et 1952 sur le modèle des cités-jardin, c'est un lotissement périurbain composé de 150 maisons individuelles avec jardin/potager, reliées par des voies et des petites places. Au milieu de la cité se situe un édifice communautaire qui accueille une épicerie coopérative, une salle de fêtes et une bibliothèque. Des associations animent la vie collective par de nombreux événements tels que des fêtes, des concerts, des séances de ciné-club, animés par des collectifs musicaux et théâtraux. (Bertineau).

Chantier de construction de la cité Castor de Pessac (1950). © Association culturelle des Castors de Pessac



Cité Castor de Pessac : maison commune et château d'eau. ©Archives Willy Dallay.



du social, cadres, professions libérales), engagées en politique, dans les syndicats, dans des associations locales.

On retrouve souvent, au sein de ces premiers groupes, des architectes qui souhaient explorer des approches plus participatives de leur métier, en s'inspirant de figures telles que le pionnier écossais Patrick Geddes, l'architecte italien Giancarlo De Carlo, l'urbaniste et architecte franco-israélien Yona Friedman (D'Orazio) (Lefèvre, 40 ans d'habitat participatif).

## Mouvement national




35

On recense aujourd'hui plus de 1 000 projets réunis au sein de différentes associations et fédérés autour du mouvement national Habitat Participatif France.

Lot 5

*Liens avec d'autres cartes :*
*•Mobilisation citoyenne (est conséquence de)*
*•Loi ALUR (est cause de)*

Dès 1978, certains collectifs se réunissent au sein du Mouvement de l'Habitat Groupé Autogéré (MHGA). Celui-ci se donne pour objectifs de favoriser les parcours individuels et collectifs vers cette nouvelle manière d'habiter ; d'apporter de l'expertise et du conseil aux collectifs ; de développer l'habitat groupé en le faisant connaître aux collectivités locales, aux bailleurs sociaux et aux autres acteurs institutionnels. Cette première phase d'existence d'un mouvement national s'essouffle assez rapidement, dès 1985, principalement à cause de divergences de vision parmi les leaders du mouvement et de la difficulté à renouveler les adhérents. On compte à cette époque environ 150 projets d'habitat groupé.

La dynamique citoyenne se réactive au début des années 2000 dans un contexte marqué par la contestation sociale des politiques de mondialisation néolibérale (manifestations contre le G8 de Seattle, en 1999) et par l'émergence d'une galaxie de mobilisations altermondialistes (première édition du Forum social mondial de Porto Alegre, en 2001).

Déçus par l'inefficacité de l'action politique et des luttes syndicales, des groupes de citoyens se construisent autour de luttes locales portant sur la réappropriation des bien communs (la nourriture, le logement, l'eau...). La conviction étant que la mise en réseau au niveau global de ces initiatives locales permettra d'avoir un impact systémique et de construire un modèle alternatif de civilisation.

C'est dans ce climat culture et sociale que se forme, au cours des années 2000, un nouveau mouvement national autour de l'h.p., dans lequel convergent des militants aux sensibilités variées (autopromotion ; coopératives d'habitation ; écologie ; autoconstruction...). Ces différents courants se réunissent en 2010 à Strasbourg pour les premières Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif. Alors que différents termes circulent dans les discours des acteurs (habitat groupé, habitat partagé, habitat coopératif...), c'est à cette occasion que le mot "participatif" est retenu. Un choix sémantique qui traduit la volonté des acteurs de dépasser les différences mais auddi de faire adopter le modèle par les acteurs institutionnels, en l'inscrivant dans le courant en vogue de la démocratie participative (D'Orazio).

## Loi ALUR




36

Grâce au lobbying du mouvement national HPF, depuis 2014 l'Habitat Participatif est une notion officiellement inscrite dans le Code de la construction et de l'habitation, ce qui renforce sa légitimité.

Lot 5

*Liens avec d'autres cartes :*
*•Mouvement national (est conséquence de)*
*•Troisième voie (est cause de)*

La convergence entre les acteurs de l'h.p. est encouragée par l'opportunité d'inscrire le dispositif dans le cadre de la Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, portée par la Ministre de l'égalité des territoires et du logement, l'écologiste Cécile Duflot.

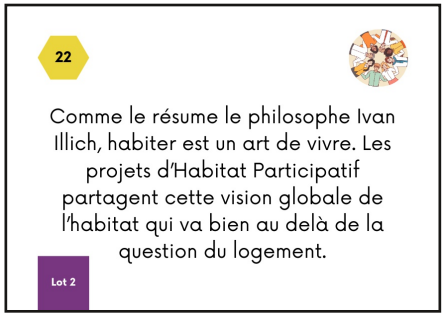
Les acteurs de l'h.p. constituent alors, en 2013, une structure chargée de les représenter lors des ateliers d'élaboration de la loi, et qui deviendra par la suite HPF. Une année après, en 2014, la promulgation de la loi ALUR inscrit l'h.p. au Code de la construction et de l'habitation.

## Les similitudes entre projets d'habitat participatif

Qu'est-ce qui permet de différencier l'h.p. par rapport aux autres formes d'habitat ? Je propose de retenir quatre éléments fondamentaux : des projets d'habitat ; des valeurs écologiques et sociales ; des collectifs autogérés ; des espaces communs.

### Projets d'habitat




*Liens avec d'autres cartes :*
*•Similitudes entre projets d'h.p. (en est une)*

Les projets d'h.p. se construisent autour de la notion d'habitat, ce qui peut paraître évident mais qui implique une double délimitation.

D'un côté, cette notion renvoie à une attention à la qualité du vivre-ensemble qui va au-delà de la question, pourtant cruciale, du logement. D'après les sociologues Bonetti et Allen, le concept d'habiter se définit avant tout en opposition à celui de se loger. "*Loger renvoie à des dimensions descriptives et fonctionnelles, alors qu'habiter mobilise aussi des dimensions imaginaires et symboliques*" (Allen, et Bonetti, p.30).

**La loi ALUR et la définition officielle de l'habitat participatif**

Entrée en vigueur en 2014, la loi ALUR poursuivait 3 objectifs :

1) Réguler les marchés immobiliers et encadrer les pratiques abusives ;

2) Favoriser l'accès au logement, en protégeant les populations les plus vulnérables ;

3) Développer l'innovation et la transparence.

Parmi les mesures emblématiques de cette loi de grande ampleur figurent : la régulation des rapports propriétaire-locataire ; l'encadrement des loyers dans les zones à forte tension ; l'obligation pour les propriétaires de rénover les logements indignes ; ou encore, la simplification des demandes de logement social.

La loi consacre un volet aux nouvelles formes d'habitat, qui porte sur l'h.p. mais également sur l'habitat léger. Elle donne de l'h.p. la définition suivante : "L'habitat participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis" (Code de la construction et de l'habitation.).

Sur un registre plus contestataire, le philosophe Ivan Illich, marqué par son expérience auprès des communautés traditionnelles non-occidentales, oppose à la logique technocratique et marchande du logement l'art immémorial d'habiter. La réaffirmation du droit à habiter le monde constitue alors un geste révolutionnaire qui renoue avec l'essence même de l'être humain : "*Habiter, c'est demeurer dans ses propres traces, laisser la vie quotidienne écrire les réseaux et les articulations de sa biographie dans le paysage*" (Illich, L'art d'habiter).

De l'autre côté, porter un projet centré sur l'habitat signifie aussi que ce projet n'a pas pour vocation à aller *au-delà* de l'habitat. En cela, l'h.p. se différencie d'autres dynamiques, pourtant inspirées de valeurs très proches, mais qui vont plus loin. C'est le cas du mouvement des Oasis, fondé par l'agriculteur et philosophe Pierre Rabhi. Très proches de l'h.p., les Oasis vont au-delà visent l'autonomie alimentaire et énergétique. "*Cultiver son jardin*", écrivait Pierre Rabhi, "*a toujours été pour moi un acte de légitime résistance, de reconquête*

## Exemples d'habitats participatifs en région lyonnaise

Le Village Vertical (Villeurbanne). Immeuble urbain en construction neuve. 14 logements en coopérative d'habitants.



Les Choux Lents (St-Germain-au-Mont-d'or). Rénovation et agrandissement d'une maison bourgeoise. 7 logements en SCI.





Les Côteaux de la Chaudanne (Vaugneray). Lotissement en construction neuve. 12 logements en SCI.



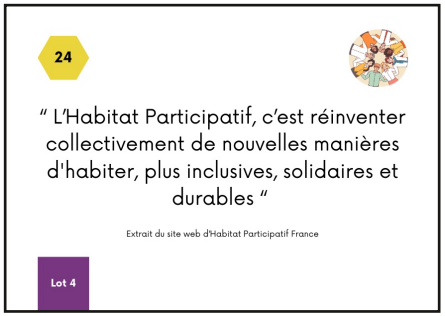
Le Moulin du Got (Francheville). Rénovation d'une maison bourgeoise en écolieu. 4 logements en coopérative d'habitants.

*de notre souveraineté*" (Rabhi).

Enfin, plus concrètement, monter un projet d'habitat signifie s'engager dans un projet immobilier avec tout ce que cela implique (l'étude des besoins, la structuration juridique, le financement, la conception architecturale et paysagère, le chantier, l'appropriation des espaces, la gestion, etc.).

## Lien social et écologie




*Liens avec d'autres cartes :*
*•Similitudes entre projets d'h.p. (en est une)*

Ces projets d'habitat sont animés par des valeurs fortes de convivialité, d'entraide, de sobriété, de solidarité, d'ouverture.

La dimension sociale de l'h.p. se concrétise par le développement de relations de confiance, d'entraide et de solidarité entre voisins, sous des formes très diverses : moments de partage et de fête ; entraide dans la garde des enfants ou dans le bricolage ; covoiturage ; achats groupés ; attention aux personnes âgées…

L'h.p. revendique aussi une approche plus écologique de l'habitat. S'il n'existe pas de données précises pour comparer les logements en h.p. des autres typologies de logement sur la base de critères objectifs (émissions carbone, consommation d'énergie, consommation d'eau, artificialisation des sols, etc.), les descriptions d'opérations en h.p. soutiennent largement l'hypothèse que, toute chose étant égale par ailleurs, celui-ci parvient à réduire l'empreinte environnementale du logement (voir, par exemple, RNCHP. 28 opérations).

Plusieurs facteurs contribuent à cela :

•Le choix de vivre en logement collectif en limitant l'étalement urbain ;

•L'engagement dans la rénovation des bâtiments : 56% des projets sont réalisés en rénovation contre 44% en construction neuve (HPF. Habitat participatif et réhabilitation) ;

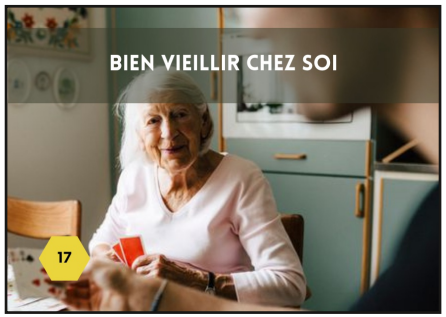
•L'attention à l'isolation thermique et à la performance énergétique ;

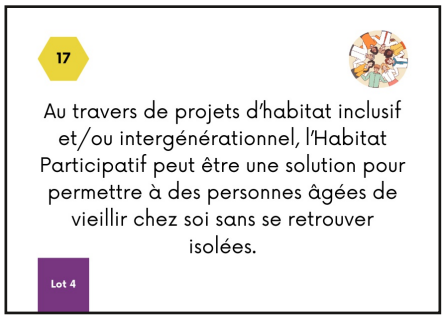
•Le recours à des matériaux biosourcés (bois, paille, argile, chanvre…) ;

•La production et l'autoconsommation d'énergies renouvelables, notamment via l'installation de panneaux solaires.

L'importance accordée aux valeurs sociales et environnementales signifie que l'objectif économique doit rester secondaire : autrement dit, la recherche d'un logement plus abordable que le marché peut concourir aux choix de l'h.p., mais ne doit pas être la motivation principale.

## Bien vieillir chez soi




*Liens avec d'autres cartes :*
*•Valeurs sociales et écologiques (est un approfondissement de)*

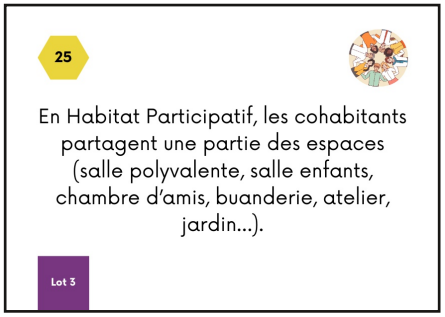
Dans certains projets, la dimension sociale peut être particulièrement prégnante, soit en visant des publics fragiles (des personnes âgées, des personnes handicapées, des bénéficiaires de logements sociaux), soit par la promotion de la mixité sociale ou intergénérationnelle.

En particulier l'h.p. apparaît comme une alternative crédible et désirable à la maison de retraite. Il s'agit de permettre aux personnes âgées de vieillir à domicile, tout en restant intégrées à un réseau de liens sociaux et de bénéficier des soins dont elles ont besoin. L'h.p.

permet d'atteindre cet objectif soit par des projets inclusifs réservés aux personnes âgées, soit par des projets mixant plusieurs générations d'habitants.

## Espaces communs




*Liens avec d'autres cartes :*
*•Similitudes entre projets d'h.p. (en est une)*

Les projets d'h.p. se caractérisent par la centralité, aussi bien symbolique que pratique, des espaces communs. A cet égard, rappelons d'abord que, contrairement à certaines idées reçues, en h.p. chaque foyer dispose bien de son logement privatif comprenant tous les locaux/fonctions habituels : séjour, cuisine, chambres, salle de bain, toilettes, etc.

Les cohabitants font le choix de se doter de logements privatifs plus petits que la moyenne et de compenser cela par des espaces et des ressources mutualisés, tels que :

•Une salles commune polyvalente ;

•Des chambres d'amis ;

•Une salle de jeux pour les enfants ;

•Une buanderie (avec mutualisation des machines à laver) ;

•Une cave, un local vélos ;

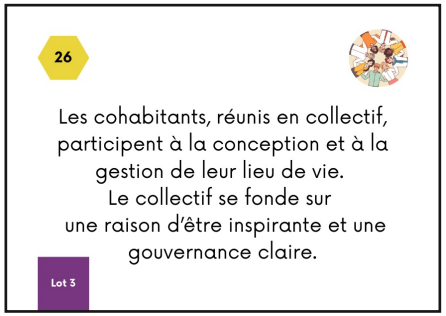
•Une cour, un jardin, un potager ;

•Un atelier de bricolage…

Si, généralement, ces espaces communs représentent entre 10 et 20% de la surface au sol, certains collectifs peuvent aller bien plus loin. De même, certains collectifs peuvent aller plus loin dans la mutualisation de ressources, par exemple en instaurant des achats groupés ou en partageant des véhicules.

## Participation et démocratie




*Liens avec d'autres cartes :*
*•Similitudes entre projets d'h.p. (en est une)*

Le quatrième élément constitutif de l'h.p., et sans doute le plus important, est le collectif. Au cœur de chaque projet, il y a un groupe de citoyens qui s'engagent pour construire un projet de vivre-ensemble.

Pour Audrey Gicquel, accompagnatrice de projets, le collectif est constitué de deux faces : la raison d'être et le "Nous". La raison d'être, ce sont les motivations qui poussent les membres du collectif à s'engager ensemble dans le projet : c'est "l'étoile du berger qui guide dans la nuit". Elle relève de la dimension rationnelle, intellectuelle. Quant au "Nous", c'est la face cachée du collectif : "le *Nous est ce qui rapproche les personnes les unes des autres : la confiance, la joie, l'authenticité, la complicité*" (Gicquel, p.53-54). Il relève de la dimension émotionnelle, c'est le ciment qui tient ensemble le groupe. Audrey Gicquel identifie trois éléments indispensables au développement d'un collectif soudé et résilient :

•La communication bienveillante ou non-violente. Formalisée et divulguée par le psychologue américain Marshall Rosenberg, c'est une approche qui vise à faciliter les relations interpersonnelles et la gestion des conflits au travers de la reconnaissance des besoins de chacun et de l'élaboration de compromis ;

•La gouvernance, c'est-à-dire les règles d'élaboration et de prise de

**"Une politique conviviale en matière de logement s'attacherait d'abord à définir ce qu'il est impossible d'obtenir par soi-même quand on bâtit sa maison. En conséquence, elle assurerait à chacun l'accès à un minimum d'espace, d'eau, d'éléments préfabriqués, d'outils conviviaux allant de la perceuse au monte-charge et probablement, aussi, l'accès à un minimum de crédit"**

Ivan Illich, *La convivialité*

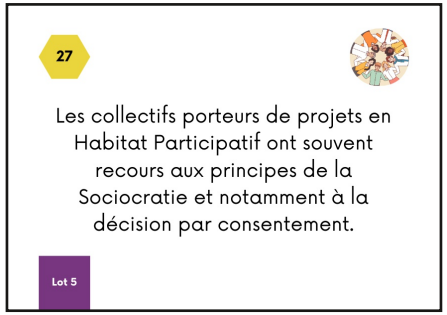
décisions. De nombreux collectifs s'inspirent des principes de la sociocratie, formalisée par l'ingénieur et entrepreneur hollandais Gerard Endeburg au cours des années 1970. Un collectif qui adopte une gouvernance sociocratique s'appuie sur des pratiques telles que la décision par consentement, l'organisation en cercles, les élections sans candidat ;

•La gestion de projet : s'agissant de mener à bien un projet immobilier, le collectif doit intégrer un minimum de compétences en gestion de projet : élaborer un planning, prioriser les tâches, stocker les documents, etc.

Le collectif en h.p. est fondé sur une logique démocratique et égalitaire... ceci dit, ça reste un groupe humain, caractérisé par des dynamiques de leadership et des rapports de force...

## Décision par consentement




*Liens avec d'autres cartes :*
*•Démocratie et participation (est un approfondissement de)*

La plupart des collectifs pratiquent la décision par consentement : alors que le consensus a lieu quand tout le monde est d'accord, le consentement a lieu quand personne n'est contre. Concrètement, il s'agit de faire en sorte que le point de vue de chacun soit tenu en compte, sans tomber dans la recherche paralysante d'un consensus parfait. Le collectif se donne alors pour objectif d'aboutir à une solution qui paraît acceptable à tout le monde pour avancer dans un esprit d'expérimentation et de pragmatisme.

# Les différences entre projets d'habitat participatif

Les projets d'h.p. sont marqués par une grande diversité, ce qui est naturel dans un mouvement décentralisé, qui prône l'autonomie de chaque collectif et la recherche de solutions locales.

## Origine des projets




29

Certains projets sont initiés par des collectifs citoyens. D'autres sont impulsés par des collectivités locales qui souhaitent redynamiser un quartier ou un territoire.

Lot 5

*Liens avec d'autres cartes :*
*•Différences entre projets d'h.p. (en est une)*

Tout d'abord, les projets se répartissent en plusieurs catégories en fonction de leur origine. Concernant notamment les relations entre les citoyens et les collectivités locales, le sociologue Pierre Servain, qui a étudié seize opérations d'h.p. dans l'Ouest de la France, distingue trois typologies de projets (Servain) :

•Projets horizontaux : les citoyens essaient de monter leur projet en autonomie par rapport aux collectivités locales. C'était le modèle originaire des années 1970 et on le retrouve encore aujourd'hui chez des collectifs opérant en milieu rural ;

•Projets ascendants : les citoyens se constituent en collectif et sollicitent la collectivité locale pour avoir du soutien

Projets descendants : le projet est initié par les collectivités locales qui essaient par la suite de constituer un groupe, le plus souvent faisant appel à un accompagnateur ou à une structure spécialisée.

## Types d'habitat




30

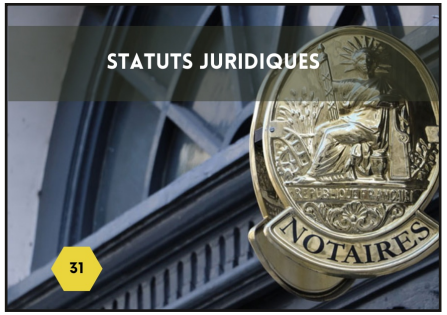
Un grand immeuble urbain ; un ancien corps de ferme ; un lotissement périurbain... On retrouve dans l'Habitat Participatif une variété de lieux et de réalisations architecturales.

Lot 3

*Liens avec d'autres cartes :*
*•Différences entre projets d'h.p. (en est une)*

La deuxième différence, celle qui saute le plus aux yeux, concerne les types d'habitat. Nous l'avons vu, l'h.p. est davantage un modèle sociologique qu'architectural. De ce fait, il peut se concrétiser dans des réalisations assez variées en termes d'environnement, de taille, de typologie de logement, de montage. On peut faire de l'h.p. dans un immeuble urbain conçu selon les dernières normes environnementales, en réinvestissant un hameau rural, en découpant une ancienne demeure urbaine, en construisant un nouveau lotissement...

## Statuts juridiques




31

Pour structurer leur projet, les futurs cohabitants ont le choix entre différents statuts juridiques : copropriété ; coopérative d'habitants ; société civile d'attribution ; association ...

Lot 2

*Liens avec d'autres cartes :*
*•Différences entre projets d'h.p. (en est une)*

Les projets diffèrent ensuite en fonction des statuts juridiques. Les collectifs d'habitants sont confrontés au choix parmi une variété de statuts juridiques caractérisés chacun par ses avantages et inconvénients. D'après les données d'HPF, les statut le plus répandus

sont la copropriété (22%), la société civile immobilière (SCI, 22%) et la société d'autopromotion (SCIA et SCCC, 17%), suivis par l'association (11%) et la coopérative d'habitants (9%) (HPF. Etat des lieux).

Le choix du statut juridique est très structurant car il détermine l'articulation entre droits individuels et droits du collectif : modalités d'entrée/sortie du projet ; possibilité ou pas de louer son bien, d'échanger son logement, de réaliser une plus value en cas de vente, etc. Par ailleurs, le juriste Thierry Poulichot met en évidence l'impact du choix du statut sur les dynamiques de pouvoir au sein du collectif, en suggérant que certains statuts encourageraient plus que d'autres un fonctionnement véritablement démocratique et égalitaire (Poulichot).

## Montages non spéculatifs




32

Certains montages juridiques encadrent, voire interdisent, de réaliser une plus-value immobilière. De cette façon, l'Habitat Participatif peut contribuer à défendre l'accessibilité financière du logement.

Lot 5

*Liens avec d'autres cartes :*
*•Statuts juridiques (est un approfondissement de)*

Certains statuts juridiques permettent d'interdire la possibilité de réaliser une plus-value lors de la revente d'un bien, en concourant ainsi à la création d'un parc de logements accessibles financièrement et libres de la spéculation immobilière.

C'est le cas notamment de la coopérative d'habitants, qui mérite un focus dédié du fait de son mode de fonctionnement très spécifique. En échange de l'acquisition de parts sociales dans la coopérative, le sociétaire bénéficie d'un droit d'usage sur son logement et sur les espaces communs, et il est intégré à la gouvernance de la structure, selon le principe "une voix, un vote". Il paie un loyer tous les mois et alimente un compte-épargne qui sera mobilisé en cas de travaux de rénovation. Lors d'un départ, il récupère ses parts sociales, dont la valeur est actualisée suivant des index du coût de la vie, sans possibilité de plus value.

D'autres formes juridiques plus courantes, telles que la SCIA, permettent également de parvenir à ce but, à condition d'élaborer avec le notaire des clauses spécifiques.

## Degrés d'autonomie




33

Certains collectifs portent leurs projets de façon autonome ; d'autres se font accompagner, ponctuellement ou dans la durée ; d'autres encore se font porter par des structures spécialisées.

Lot 4

*Liens avec d'autres cartes :*
*•Différences entre projets d'h.p. (en est une)*

Enfin, et c'est un point crucial, les projets d'h.p. se différencient selon les degrés d'autonomie du groupe.

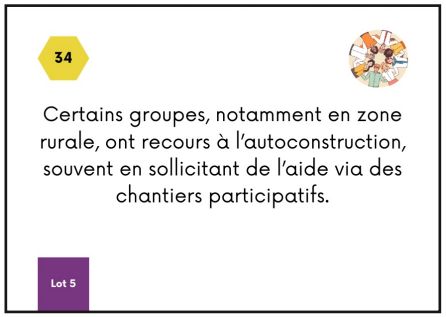
Un projet d'h.p. se compose de plusieurs volets : humain, juridico-financier, immobilier. Un groupe particulièrement militant et intransigeant peut faire le choix de porter l'ensemble de ces volets de manière totalement autonome. Du fait de la forte technicité des projets, cette voie est très complexe à parcourir, notamment en milieu urbain. A moins que le collectif ne compte parmi ses membres des professionnels du secteur (architecte, urbaniste, aménageur).

Un collectif qui ne souhaite pas être en autogestion totale peut aujourd'hui avoir recours à un professionnel de l'accompagnement qui interviendra sur un périmètre à géométrie variable, aussi bien au niveau des volets du projet, que de la durée, que de l'intensité de l'accompagnement.

Depuis quelques années, on voit également apparaître des projets de type "clés en main", où beaucoup d'éléments sont prédéfinis par un opérateur professionnel spécialisé. Dans ces cas, le collectif troque une partie de sa liberté et de son pouvoir décisionnel avec une structure professionnelle qui apporte en échange un cadre solide et qui assume une grosse partie du travail.

## Autoconstruction




*Liens avec d'autres cartes :*
*•Degrés d'autonomie (est un approfondissement de)*

L'une des voies pour développer l'autonomie d'un collectif est le recours à l'autoconstruction. La réalisation d'une partie des travaux par le collectif lui-même  renforce les liens au sein du groupe et favorise la personnalisation et l'appropriation du lieu de vie, tout en permettant des économies qui peuvent être considérables. Par ailleurs, l'organisation de chantiers participatifs peut représenter une occasion pour nouer des liens avec d'autres acteurs locaux.

D'après une étude consacrée aux opérations de rénovation en h.p., l'autoconstruction est une pratique très diffuse : 90% des collectifs investis dans ce projet y ont recours. Si dans une majorité de cas, l'autoconstruction est limitée au second-oeuvre et aux finitions,  25% environ de projets sont réalisés sans architecte et en majorité en auto-construction (HPF. Habitat participatif et rénovation).

**"L'habitat participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis"**

Code de la construction et de l'habitat

# CHAPITRE 2. LA DIFFUSION DE L'HABITAT PARTICIPATIF : OBSTACLES ET PERSPECTIVES

Où en est-on dans la diffusion de l'h.p. en France ? Quels sont les obstacles qui freinent sa diffusion ? Et quelles sont les initiatives des acteurs de l'écosystème pour le diffuser plus largement ?

J'aborderai ces questions en m'appuyant sur la documentation existante mais surtout, sur l'immersion terrain réalisée auprès des acteurs de l'écosystème, en particulier en région lyonnaise où l'h.p. se développe fortement.

## Un mouvement qui progresse doucement

### Un développement prometteur mais encore limité

D'après les données d'HPF, on compte actuellement 1 105 projets actifs pour un total de 10 000 logements (HPF, Etat des lieux). En multipliant le nombre de logements par la taille moyenne des ménages en France, qui est de 2,2 (INSEE. Taille des ménages), cela donne 22 000 personnes concernées. Quantitativement, l'h.p. demeure une pratique encore marginale, aussi bien en termes de parc de logement que de population concernée.

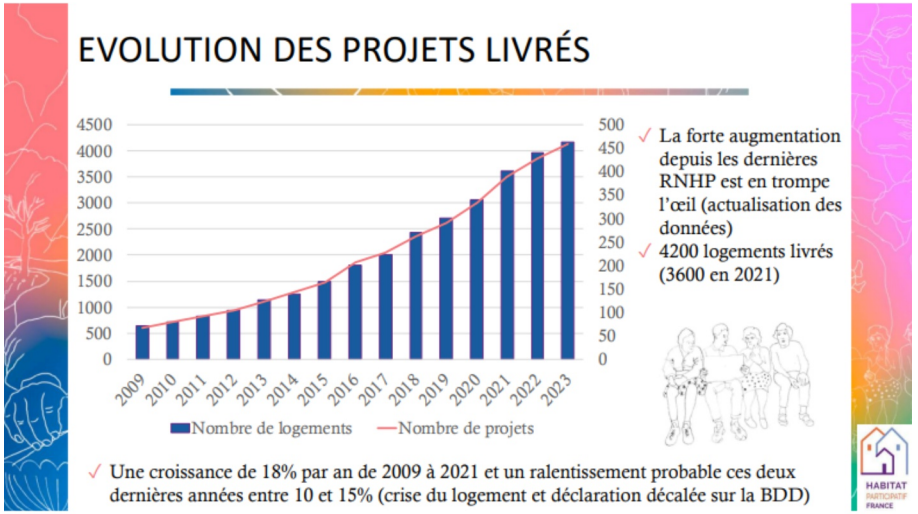
HPF met cependant en évidence une dynamique de développement très positive. Entre 2009 et 2024, le volume de projets livrés a progressé de 60 à 460 et celui de logements livrés, de 600 à plus de 4 000. Le taux de croissance du nombre de projets se situe entre 10 et 20% selon les années et selon l'évolution de la conjoncture économique (HPF, idem). Cette progression se reflète dans l'expérience et dans le récit des acteurs : "*Il y a 10 ans, quand j'allais au salon Primevère, on était les étranges des étranges. Aujourd'hui, ce n'est plus le cas*", commente Odile M., militante ayant participé au projet des Côteaux de la Chaudanne, près de Lyon, où elle réside actuellement.

### Une cible potentielle difficile à estimer

Quel est le taux de diffusion de l'h.p. ? Pour répondre à cette question, il faut qu'on ait une idée de la taille de ce public potentiel. Or aujourd'hui, peu de données fiables sont disponibles sur l'intérêt potentiel des Français vis-à-vis de l'h.p.

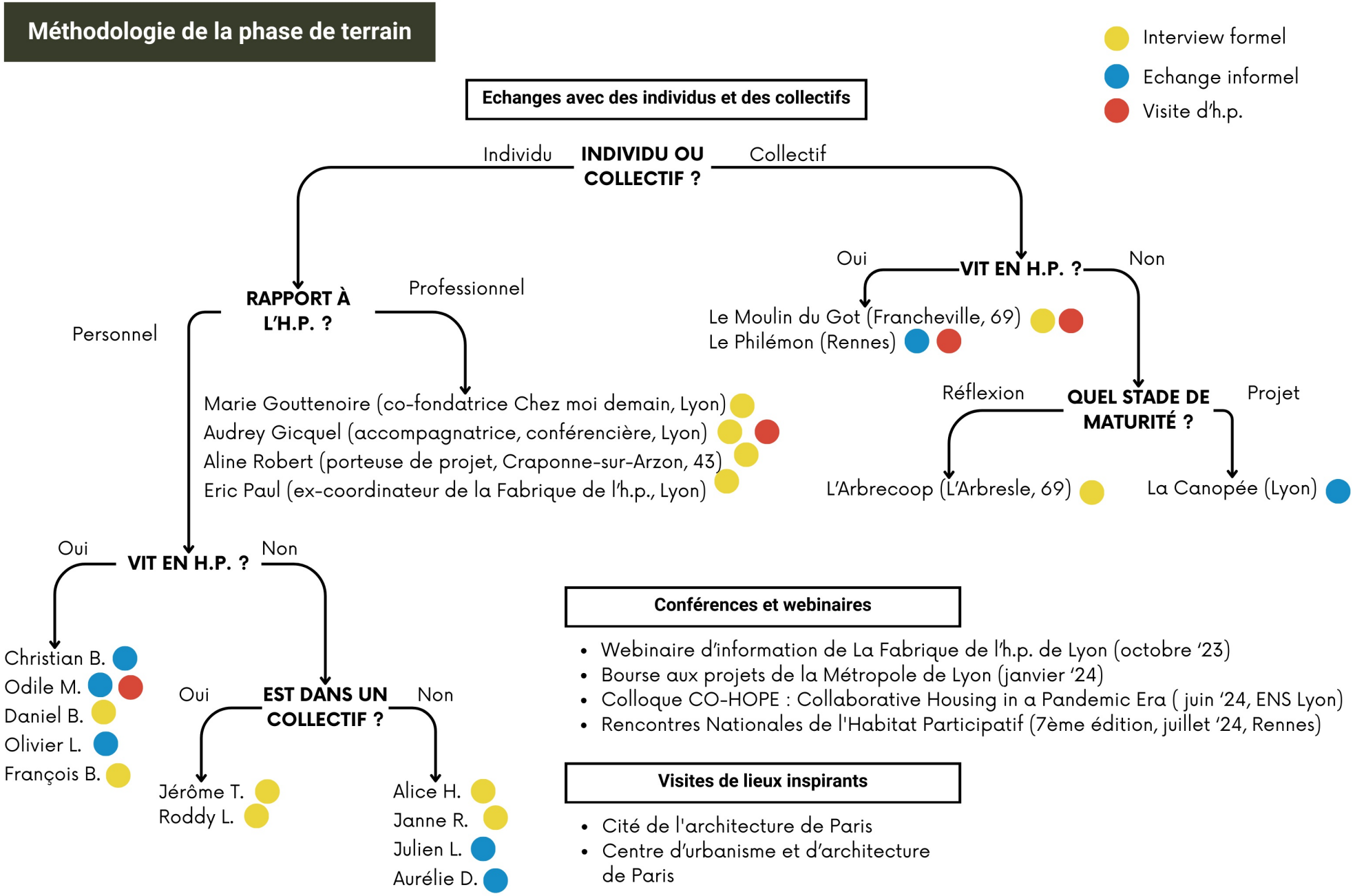
On retrouve une question sur l'h.p. dans une enquête nationale datant de 2017, portant de manière globale sur le rapport des Français à l'habitat. A la demande "Personnellement, pourriez-vous envisager de partager un projet de construction ou de rénovation d'un immeuble ou d'une maison avec d'autres personnes (habitat participatif) ?", 7% des participants répondent "Oui, certainement" et 26% "Oui, probablement" (Harris Interactive pour SOLIHA). Ces chiffres suggèrent que le taux de diffusion de l'h.p. serait encore extrêmement faible. Mais elles sont à prendre avec précaution : la question posée est assez vague, elle ne précise pas ce qu'on entend par h.p.

Une enquête réalisée par Rennes Métropoles à l'occasion des RNHP 2024 nous apporte des éléments plus précis. D'après cette enquête, qui s'adresse à une population urbaine en mobilité résidentielle, 19% des répondants se disent intéressés par l'h.p. et 24% intéressés avec




Source : HPF, Etat des lieux.

# Méthodologie de la phase de terrain




**Conférences et webinaires**

- Webinaire d'information de La Fabrique de l'h.p. de Lyon (octobre '23)
- Bourse aux projets de la Métropole de Lyon (janvier '24)
- Colloque CO-HOPE : Collaborative Housing in a Pandemic Era ( juin '24, ENS Lyon)
- Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif (7ème édition, juillet '24, Rennes)

**Visites de lieux inspirants**

- Cité de l'architecture de Paris
- Centre d'urbanisme et d'architecture de Paris

des réserves (TMO pour Rennes Métropole). Bien qu'ils soient issus d'un contexte local spécifique et donc impossibles à généraliser, ces résultats semblent confirmer ceux de l'enquête de 2017 : l'h.p. aurait un public potentiel très significatif et son taux d'adoption serait encore très faible.

## Un public aux profils variés

Qui sont ces personnes qui s'intéressent à l'h.p. ? Sur ce point aussi, il n'y a pas de données précises. L'enquête réalisée par Rennes Métropole nous donne néanmoins quelques indices intéressants. On y découvre que l'intérêt pour l'h.p. est particulièrement élevé parmi les étudiants (62%), les personnes vivant seules (53%) et celles d'âge compris entre 40 et 54 ans (51%). Il est en revanche plus faible que la moyenne chez les personnes de plus de 65 ans (33%), les retraités (31%), les personnes propriétaires de leur logement (29%). A noter que le résultat concernant les seniors contraste avec les constats d'HPF, d'après lequel les deux tiers des personnes s'intéressant à l'h.p. seraient des retraités (CO-HOPE).

Cette enquête nous renseigne aussi sur les motivations pour rejoindre un h.p. Interrogés sur leur motivation principale, les personnes évoquent avant tout la création de lien social : "rencontrer des gens", "avoir des voisins, une vie collective", "rompre la solitude". Parmi les sources de motivation possibles évoquées par les enquêteurs, celles qui suscitent le plus d'adhésion sont l'écologie (70% des répondants étant très intéréssés), l'accès à un logement plus abordable financièrement (69%), le vivre-ensemble (59%) ; en moindre mesure, la participation (38%) et le développement d'un nouveau rapport à la propriété (coopérative, non spéculation, 35%).

En nous basant sur le matériel issu de l'immersion terrain, ainsi que sur ces indices quantitatifs issues de l'enquête de Rennes Métropole, nous pouvons imaginer, à titre d''hypothèse de travail, cinq profils-type : le bobo-écolo ; le senior ; le militant ; l'urbain précaire ; l'autarcique.

### Le bobo-écolo



- Profil : âge moyen, professions intellectuelles, souvent couples avec enfants
- Motivations principales : convivialité ; écologie ; entraide
- Besoins prioritaires : espaces communs ; proximité avec un bassin d'emploi

### Le senior



- Profil : personne âgée, seule ou en couple
- Motivations principales : bien vieillir à domicile ; lien social ; entraide
- Besoins prioritaires : logement accessible PMR ; proximité des commerces du quotidien et des services socio-sanitaires

### L'urbain précaire



- Profil : personne au statut socio-économique précaire
- Motivations principales : accessibilité financière du logement ; entraide
- Besoins prioritaires : montage en coopérative ; proximité avec un bassin d'emploi

### Le militant



- Profil : engagé dans les milieux associatifs et/ou politiques
- Motivations principales : propriété collective ; lutte contre la spéculation immobilière ; droit au logement
- Besoins prioritaires : montage non spéculatif

### L'autarcique



- Profil : souvent jeune, en rupture avec le modèle social dominant
- Motivations principale : sobriété ; autonomie ; accessibilité financière du foncier
- Besoins prioritaires : zone rurale ; bâti à renover ; terrain agricole

# Un parcours du combattant

## Parcours en habitat participatif vs parcours immobilier classique

Pourquoi est–il si difficile de concrétiser un projet d'h.p. ? Pour le comprendre, nous adopterons une approche de parcours, en suivant parallèlement deux couples en situation de mobilité résidentielle :

•Karim et Justine, un couple avec deux enfants, qui souhaitent acheter une maison en zone périurbaine, à rénover et à utiliser comme résidence principale ;

•Julien et Krystel, un couple très similaire au précédent, mais qui, au lieu de faire un choix immobilier classique, souhaite aller vivre en h.p.

Note méthodologique : il s'agit de personnages imaginaires issus d'une synthèse de mon travail de documentation et d'immersion terrain. Ce qui m'intéresse, c'est de mettre en évidence la complexité des parcours vers l'h.p. comparée à celle des parcours vers des solutions immobilières plus classiques. A cet égard, j'ai fait le choix de présenter deux jeunes familles correspondantes au profil-type "bobo-écolo", choix qui implique certains détails descriptifs dans la narration des parcours. Si j'avais choisi à leur place de présenter des personnages proches des autres profils-type (le senior, l'autarchique, etc.), cela aurait donné des détails narratifs différents, néanmoins l'écart de complixité entre h.p. et solutions classiques aurait été similaire.

### Parcours de Karim et Justine (projet immobilier classique) :

1.**Emergence du besoin :** Suite à la naissance de leur deuxième enfant, notre couple souhaite une maison plus grande et l'accès à un jardin

2.**Cadrage du besoin :** Karim et Justine définissent leurs besoins (secteur géographique, type de bien, budget, etc.)

3.**Recherche du bien :** Le couple se met à la recherche des biens immobiliers correspondant à ses besoins. Karim consulte des annonces sur leboncoin.fr, tandis que Justine consulte les sites web des agences immobilière situées dans leur secteur d'intérêt

4.**Visite du bien :** Le couple a trouvé plusieurs biens qui l'intéressent et prend rdv pour des visites. Ils visitent une maison qui

### Parcours de Julien et Krystel (projet en habitat participatif) :

1.**Emergence du besoin :** Julien et Krystel ont deux enfants de 5 et 2 ans. Très sensibles à l'écologie, ils souhaitent rejoindre un projet qui leur permettra d'avoir un mode de vie plus sobre, dans une ambiance d'entraide et convivialité avec d'autres familles.

2.**Premier contact avec l'h.p.:** Un copain de Julien lui parle d'h.p., ce qui éveille sa curiosité. Il fait des recherches sur Google et tombe sur le site web d'HFP.

3.**Premières réflexions :** Le soir, une fois mis au lit les enfants, le couple consulte ensemble la carte des projets disponible sur le site web d'HPF. Ils y trouvent des projets très variés et discutent de leurs désirs respectifs. Tandis que Krystel, qui est orthophoniste et qui peut assez aisément se refaire une patientèle ailleurs, se voit bien rejoindre un projet à la campagne, Julien, qui est cadre dans une grande entreprise, souhaite rester très proche de la ville.

4.**Premiers contacts :** Julien apprend via facebook qu'un collectif recherche des cohabitants pour monter un projet dans une petite ville située à 50km au sud de l'agglomération urbaine dans laquelle vit le couple. Deux semaines après, un samedi, Julien se rend à une réunion d'information. Des membres du collectif présentent un projet de rénovation d'une ancienne maison bourgeoise, au sein de laquelle ils comptent réaliser 8 logements privatifs plus des espaces communs.

5.**Suite des réflexions :** Krystel n'est pas tout à fait convaincue d'aller vivre en h.p. Julien a bien aimé la présentation du collectif mais hésite à déménager si loin, ce qui augmenterait ses temps de trajet domicile / travail.

leur plait bien mais qui nécessite des travaux de rénovation. Par ailleurs, ils aimeraient bien la surélever d'un étage pour gagner de la place.

5.**Permis de construire :** Karim se renseigne auprès de la mairie de la commune où est située la maison au sujet du permis nécessaire pour la surélévation. On lui dit qu'il n'y aura pas de problèmes.

6.**Chiffrage des travaux :** Justine demande à une copine architecte de lui faire une estimation à grosse maille du coût des travaux

7.**Offre, négociation et compromis de vente :** Le couple fait son offre au vendeur et après négociation, obtient une petite baisse de prix. Ils signent un compromis de vente.

8.**Recherche de financement :** Justine s'adresse à un courtier pour négocier un prêt immobilier à des bonnes conditions auprès des banques.

9.**Signature de l'acte d'achat :** Acheteurs et vendeur prennent contact avec un notaire pour finaliser la transaction. Le notaire vérifie les pièces du dossier et établit l'acte de vente qui est signé par les deux parties.

**Remise des clés :** Quelques mois après, Karim et Justine récupèrent les clés. Ils peuvent maintenant démarrer les travaux de rénovation et d'agrandissement. Ils espèrent pouvoir emménager dans six mois.

6.**Visite d'un h.p. :** En septembre, une journée portes ouvertes est organisée par un collectif vivant en h.p., situé à 15km en dehors de leur agglomération. Le couple y va avec ses enfants, ils échangent avec les cohabitants, ils passent un bon moment.

7.**Nouveaux contacts :** Au travers d'une newsletter à laquelle il est inscrit, Julien apprend qu'un nouveau projet démarre en centre-ville dans le cadre d'un programme plus vaste de construction d'un écoquartier. Le montage est en coopérative d'habitants. Cette fois-ci, c'est Krystel qui se rend à la réunion de présentation du projet. Elle apprécie la dynamique au sein du groupe, cependant, elle ne se projette pas dans un quartier urbain aussi dense. Par ailleurs, elle reste attachée à l'idée de devenir propriétaire de son logement, ce qui n'est pas le cas en coopérative.

8. **Mise en stand-by :** Très pris par les enfants et le travail, le couple met en stand-by son projet d'aller vivre en h.p. Ils continuent quand même d'évoquer le sujet de temps en temps.

9. **Réactivation et nouveaux contacts :** Un an après, en consultant à nouveau la carte nationale des projets, Julien découvre qu'un nouveau collectif est apparu près de chez eux. C'est un projet similaire au tout premier auquel il s'était intéressé , mais situé à un endroit plus proche de la ville et bien connecté aux transports en commun. Julien prend contact avec le collectif. Quelques jours après, le couple rencontre les membres du collectif qui leur présentent le projet. Le collectif a identifié un bien immobilier qui l'intéresse et a entamé des échanges avec le propriétaire. Il s'agit d'une propriété avec un grand parc, qu'ils espèrent pouvoir utiliser en partie pour créer des annexes au bâtiment principal.

10. **Période d'observation :** Pendant les trois mois suivants, Julien et Krystel s'alternent pour participer en tant qu'observateurs aux réunions du collectif, qui se réunit une fois par semaine en visio, puis une demi-journée entière en présentiel, un weekend par mois.

11. **Co-conception et chiffrage des travaux :** Durant ce temps, au travers du réseau de connaissances, le collectif sollicite un architecte pour avoir une première proposition afin de se projeter dans les lieux et de faire un chiffrage des travaux. La collaboration avec l'architecte s'avère difficile : certains membres du collectif trouvent qu'il essaie d'imposer ses idées au lieu de les écouter.

12.**Permis de construire :** En parallèle, des membres du collectif prennent contact avec la mairie pour se renseigner sur la faisabilité du permis de construire. La mairie donne son accord de principe.

13. **Engagement :** Après cette période d'observation, le couple se décide à rejoindre le collectif.

14.**Recherche de financements :** Pendant qu'ils continuent de travailler avec l'architecte, les membres du collectif se mettent à la recherche de financements auprès d'une banque mais cela prend du temps. Les banquiers ne connaissent pas l'h.p. et sont dubitatifs. Malheureusement, entre-temps, le propriétaire du bien reçoit une offre très avantageuse de la part d'un promoteur immobilier et finit par accepter. La perte du bien immobilier qu'ils convoitaient est un coup dur pour le collectif.



Le parcours-type vers l'habitat participatif en format brown paper.

15. **Nouvelle recherche de bien immobilier :** Après quelques mois de recherches, le collectif trouve un nouveau bien immobilier qui peut lui convenir. Ironie du sort, il est situé à proximité de la même petite ville du premier projet auquel s'était intéressé Julien, dix-huit mois auparavant.

16. **Débats au sein du collectif :** La localisation du nouveau bien, situé bien loin par rapport à la zone ciblée initialement, suscite des débats animés au sein du collectif. Certains sont prêts pour y aller. A d'autres, cette localisation ne convient pas du tout.

17. **Suite des réflexions :** Julien et Krystel sont tiraillés. A Krystel, la nouvelle localisation convient ; par ailleurs, elle s'est liée d'amitié avec une autre maman du collectif qui est partante pour finaliser l'achat de ce bien. Pour Julien, la localisation du bien implique de s'éloigner considérablement de son travail. Après de longues discussions, Julien finit par accepter l'idée qu'à terme, il devra chercher un nouvel emploi plus proche de leur nouveau lieu de vie. Le couple se résout à continuer avec le collectif.

18. **Départs et arrivées :** Le collectif finit par se scinder. Cinq familles avancent ensemble avec le nouveau bien, trois quittent le collectif. Le collectif se met alors à rechercher de nouveaux membres.

19.**Nouvelle co-conception et chiffrage des travaux :** Les difficultés avec l'architecte ont aussi laissé des traces. Le collectif sollicite cette fois-ci un autre professionnel. Celui-ci est plus ouvert à la collaboration, les échanges avancent de manière plus fluide et agréable. Le collectif commence vraiment à se projeter dans les lieux.

20. **Nouveau permis de construire :** A nouveau, le collectif pré-valide le permis de construire auprès de la mairie.

21. **Recours à un accompagnateur :** Pour sécuriser la suite du projet, le collectif décide d'avoir recours à un accompagnateur professionnel. Au cours de plusieurs réunions, l'accompagnateur assiste le collectif dans le choix du modèle juridique et dans l'établissement du plan de financement.

22. **Nouvelle recherche de financements :** Fort de l'accompagnement, le collectif prépare un dossier plus solide et parvient à obtenir le crédit immobilier auprès d'une banque.

23. **Constitution d'une société :** S'appuyant sur un notaire qui a déjà travaillé avec des groupes en h.p., le collectif créé une société immobilière pour l'acquisition du bien.

24. **Signature du compromis de vente :** Le collectif peut alors signer le compromis de vente.

25. **Signature de l'acte d'achat :** Le notaire procède à la vérification de toutes les pièces du dossier et établit l'acte de vente à faire signer aux deux parties. Le collectif devient propriétaire du bien.

26. **Remise des clés :** Le collectif peut maintenant avancer dans la finalisation de la conception avec l'architecte. Il reste encore du chemin à parcourir, mais les étapes les plus dures sont passées…

## Les obstacles fonctionnels et culturels à la diffusion de l'habitat participatif

En gardant à l'esprit ces parcours-type, nous allons maintenant analyser plus en détail est les principaux obstacles rencontrés par les individus et par les collectifs qui cheminent vers cette forme alternative d'habitat.

Cette analyse se focalise sur les obstacles à l'*adoption* de l'h.p. par les personnes potentiellement intéressées. En revanche, Je n'aborde que de façon ponctuelle les obstacles à la *désirabilité* de l'h.p., c'est-à-dire les raisons pour lesquelles la majorité de la population n'envisage pas ce mode alternatif d'habitat. Il est évident que l'h.p. est à bien des égards à l'opposé du modèle dominant fondé sur l'individualisme, le consumérisme, la facilité et immédiatement de l'acte d'achat, la privatisation à outrance...

On remarquera au fil de l'exposé la grande variété des obstacles à la diffusion de l'h.p., qui sont à la fois psychologiques, sociologiques, financiers, géographiques, légaux… N'oublions pas que ces obstacles viennent s'*ajouter* aux frictions qui caractérisent le parcours immobilier classique (prix de l'immobilier, difficultés d'accès au crédit, temporalité des transactions, etc.).

### De la découverte à la prise de décision : les obstacles individuels

#### Faible visibilité dans l'espace social et dans les imaginaires

Tout d'abord, l'h.p. reste une option encore très peu connue par le grand public. La majorité de la population n'en a jamais entendu parler, y compris parmi la classe moyenne intellectuelle qui en est le public naturel. Ceux qui croient savoir de quoi il s'agit ont du mal à définir précisément l'h.p., ainsi souvent ils l'appréhendent par analogie avec d'autres formes d'habitat : les références à la colocation, à la copropriété, à la "commune hippie", sont courantes. Ainsi par exemple, répondant à mon appel à témoignages sur la plateforme web d'Usbek & Rica, l'utilisateur La Ma s'exclame : "*Tiens, Kommounalka, le retour ! Des espaces communs participatifs, pourquoi pas mais cela existe déjà et cela s'appelle co-propriété*" (Usbek et Rica, site web).

Il ne s'agit pas simplement de faire davantage connaître l'h.p., mais




Copies-écran des échanges sur la plateforme web d'Usbek & Rica suite à mon "SOS".

carrément de faire évoluer l'imaginaire collectif autour de l'habitat, en élargissant le champs des possibles. Combien de personnages de films, ou de romans, connait-on qui vivent dans un h.p. ? Or, la fiction (cinéma, romans, bd…) façonne nos imaginaires et influence subconsciemment nos choix de vie. Pensons, par exemple, à l'impact de produits culturels très populaires comme la série Friends (Crane, et Kauffman) ou le film l'Auberge espagnole (Klapisch) dans la diffusion de la colocation comme nouvelle norme sociale destinée aux étudiants et aux jeunes actifs.

#### Peur de l'Autre et du collectif

La perspective d'aller vivre en h.p. éveille des questions profondes sur soi-même et le rapport à l'Autre. Christian B., cohabitant depuis plusieurs années et expert en sociodynamique, est convaincu : ce qui freine les personnes, c'est avant tout cette peur de l'Autre. "*L'h.p. est violent*", me confie Christian. "*Pour qu'un h.p. fonctionne, il faut trois ingrédients : des valeurs communes, une gouvernance, un accompagnement. Or ces trois choses-là sont violentes, elles obligent à se remettre en question. Les gens ont terriblement peur de ça. Devoir discuter avec des paires, devant un accompagnateur, ça les oblige à sortir de leur rôle habituel de victime, de bourreau…*".

Ce questionnement sur le rapport à l'Autre se retrouve dans la réflexion de personnes intéressées à l'h.p. qui se demandent avec qui elles pourraient se lancer dans cette expérience. Alice H., ingénieur trentenaire, me partage : "*Je me vois mal constituer un groupe avec des personnes que je ne connais pas ou que j'ai rencontrées sur Internet*".

## Engagement requis trop important

L'h.p., qui se base sur la participation des habitants à la conception et/ou à la gestion de leur lieu de vie, nécessite un investissement important en temps et en énergie. C'est d'autant plus le cas qu'aujourd'hui le parc existant de logements en h.p. est encore très faible : ainsi, pour accéder à cet habitat alternatif, il faut s'engager dans un projet qui dure généralement entre deux et cinq ans, sans qu'il y ait au départ la certitude d'aboutir. Pendant cette période, le collectif se réunit plusieurs fois par mois pour progresser sur les différents volets du projet : l'engagement requis est dont très significatif.

### La Communauté [2016], un film de Thomas Vinterberg




Aux années 1970, à Copenhague, un professeur d'architecture qui a reçu en héritage la grande maison familiale dans laquelle il a grandi décide d'inviter des amis et des connaissances pour tenter une expérience de vie communautaire. Le film aborde un grand nombre de sujets proches de l'h.p., tels que la cooptation, les rapports de pouvoir au sein du groupe, les réunions, les modalités de prise de décision, les moments de fête et les coups durs. Un film qui invite donc à la réflexion sur nos imaginaires autour de l'habitat et du vivre-ensemble... mais il s'agit d'un produit culturel de niche.

Au cours de mes interviews de personnes intéressées par l'h.p., j'ai constaté leur disponibilité à considérer un engagement fort en temps et en énergies. Cependant, les résultats de l'enquête menée par Rennes Métropole suggèrent que cette question de l'engagement peut bien constituer un frein. Parmi les personnes intéressées, les deux tiers souhaitent un engagement modéré (50%) ou minime (15%), tandis que moins de 30% souhaitent un engagement important (21%) ou maximal (7%). Concernant notamment la phase projet, 38% des répondants souhaitent un engagement à hauteur de 2-3 heures par mois  contre 15% seulement qui souhaitent un engagement de 2-3 heures par semaine (TMC pour Rennes Métropole).

## Autre rapport à la temporalité

Sur un plan plus philosophique, l'engagement dans un projet d'h.p. implique une inversion du rapport au temps typique de notre civilisation. L'h.p. oppose au modèle de l'achat, c'est à dire d'un acte individuel instantané, fluide et prévisible (livraison à domicile sous 24h...), celui du projet : c'est à dire d'un processus collectif lent, laborieux, fait d'attentes et de rebondissements.

Pour le théoricien du design Ezio Manzini, cette réévaluation du rapport au temps est caractéristique de l'innovation sociale : "*la recherche de relations vivantes appelle de nouvelles évaluations, interprétations et expériences du temps : le temps nécessaire pour les construire. Nous entendons par là le temps nécessaire pour relier une multiplicité d'acteurs, de lieux et de produits entre eux et construire sur cette base plusieurs couches de signification*" (Manzini, p.25). Ce n'est pas un hasard si l'un des modèles pris comme exemples par Manzini est celui du réseau agroalimentaire alternatif Slow food. En ce sens, on pourrait qualifier l'h.p. (du moins, sa version originelle autogérée) comme un mouvement de slow housing, proposant une philosophie à rebours des *diktats* de notre époque.

Appliqué à l'habitat, ce modèle est d'autant plus contre-courant que les parcours de vie et résidentiels dans notre société deviennent de plus en plus "liquides" et imprévisibles. Il s'agit de s'embarquer dans un projet d'habitat qui aboutira au bout de trois ou cinq ans, alors qu'il y a des chances que d'ici là, notre trajectoire existentielle aura profondément changé. Plusieurs personnes que j'ai pu interviewer, comme Alice H. et Janne R., on du mal à se projeter sur un horizon à cinq ans qui leur parait très éloigné.

## Difficulté à passer à l'acte

Puisqu'il implique un écart par rapport à la norme sociale, un saut vers l'inconnu, le parcours vers l'h.p. se heurte à l'obstacle du passage à l'acte : la personne est intéressée mais a du mal à prendre la décision finale. On retrouve cette hésitation dans le parcours de Jérôme T. Trente-sept ans, accompagnateur en montagne, Jérôme habite avec sa compagne et sa fille de trois ans dans une grande colocation à Grenoble. Lorsque des amis lui proposent de rejoindre un projet qui se monte en ville, il refuse, n'étant pas convaincu de se lancer. L'idée reste cependant présente à son esprit et finit par se concrétiser lorsqu'une deuxième occasion, plus rassurante, se présente quelques années après.

Ce passage à l'acte est d'autant plus délicat que, sauf pour les personnes vivant seules, il s'agit de le partager au sein d'un couple ou d'une famille. Ce qui n'est pas toujours évident : dans l'espace coworking où je travaille de temps en temps, j'échange avec Fanélie, salariée dans une société de conseil en financement de l'innovation. Elle manifeste un certain intérêt vers l'h.p. mais elle me dit qu'elle n'a entrepris aucune démarche car son conjoint est contraire à cette idée.

Il est intéressant d'éclairer cette problématique du passage à l'acte par le contre-exemple de Simon Reina Cordoba, fondateur du collectif du Moulin du Got, à Francheville, une commune périurbaine située à 5 km à l'ouest de Lyon. Quarantenaire, musicien, Simon a commencé à s'intéresser à l'h.p. pendant le confinement de 2020, en suivant une formation à distance. Finie la période du Covid, il se lance dans la création d'un collectif en s'appuyant sur son expérience avec la Boulangerie du Prado, tiers-lieu associatif situé au centre ville de Lyon, dont il est le cofondateur. En recherchant sur leboncoin.fr, Simon identifie une ancienne maison bourgeoise à Francheville et l'acquiert grâce à un financement qui combine crédit bancaire et crowdfunding. Tout se passe très vite.

Quel est le secret de Simon ? C'est le pragmatisme dont font preuve Simon et le collectif qu'il a constitué. Plutôt que d'essayer de constituer un microcosme parfait, une sorte de société idéale, le collectif accepte la nature ouverte du projet. Pour Simon, il ne faut pas prétendre tout ficeler dès le départ : le projet évoluera au rythme des arrivées et des départs, en fonction des envies et des compétences de chacun - l'un développera le potager, l'autre installera des

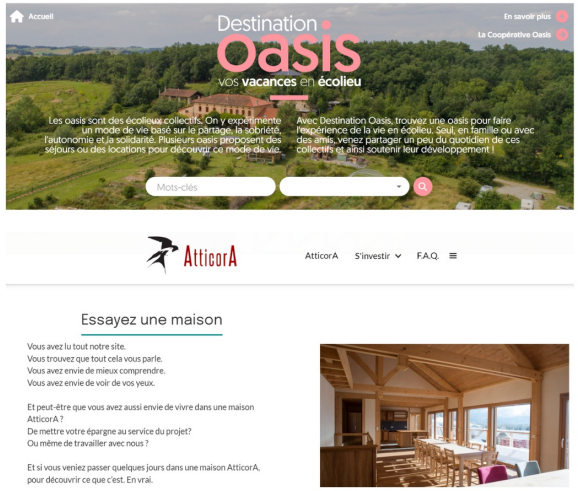
### Peut-on tester la vie en habitat participatif ?

Pionnier de la sociologie de l'innovation, l'américain Everett Rogers identifie parmi les facteurs clés qui favorisent l'adoption des innovations la possibilité de tester. "La testabilité d'une innovation, telle que perçue par les membres d'un système social, est positivement liée à son taux d'adoption", note Rogers (Rogers p.231, la traduction est la mienne).

Dans quelle mesure on peut tester l'h.p. ? Il convient à cet égard de distinguer entre deux aspects :

- Le processus d'élaboration d'un h.p. (autrement dit, toute la phase projet). Concernant cet aspect, il est tout à fait possible de tester le mode de fonctionnelent en collectif avant de prendre un engagement. La plupart des collectifs, d'ailleurs, prévoit qu'un nouvel arrivant passe par une période d'intégration, qui lui permet de participer aux réunions sans avoir un droit de vote lors de la prise de décisions.

- Le résultat du processus (autrement dit, l'habitat collectif avec son équilibre individu/collectif et ses dynamiques de groupe). Peut-on faire une expérience de vie en h.p. pour un temps limité ? Ce n'est pas si simple. Le parc de logements en h.p. est aujourd'hui très limité et à ma connaissance, aucun logement n'est proposé en location de courte-durée. On voit cependant apparaître dans l'écosystème des initiatives qui vont dans ce sens. C'est le cas, par exemple, de la Coopérative des Oasis, qui propose de passer ses vacances dans un écolieux, mais aussi d'Atticora, constructeur d'habitats semi-groupés en milieu rural, qui propose lui-aussi de tester les habitations pendant quelques jours.




Copies-écran des sites web de la coopérative Oasis et d'Atticora, deux structures qui offrent la possibilité de tester des habitats participatifs.

ruches… Procéder par test & learn, faire appel aux talents de chacun, accepter la nature ouverte du processus - sans le nommer, Simon semble s'inspirer pour sa démarche de plusieurs principes caractéristiques des approches design...

## De la création du groupe à la concrétisation du projet : les obstacles collectifs

### Difficulté à constituer de nouveaux groupes

A la différence des parcours immobiliers classiques, celui en h.p. est un parcours collectif.

Il s'agit, tout d'abord, de constituer un groupe, ce qui n'est pas en soi évident. Souvent, les collectifs se constituent à partir de dynamiques sociales préexistantes. UTOP, l'une des premières coopératives d'habitation de la métropole parisienne, est issue d'un groupe de musiciens qui jouaient ensemble dans une fanfare. On vient de le voir, le collectif du Moulin du Got s'est constitué à partir du réseau de la Boulangerie du Prado. Celui des Joyeux Sauvages, dont fait partie Jérôme T., sur la base d'un groupe de familles vivant déjà en colocation sur Grenoble.

Est-il possible de constituer un collectif à partir de zéro ? Pour Olivier Luisetti, membre de l'intercollectif InterCohabiter, la difficulté à constituer des nouveaux groupes est l'une des grandes barrières à la diffusion du modèle. "*Personne aujourd'hui ne sait faire ça. Il y a des professionnels qui savent très bien accompagner un collectif déjà formé, ou en redynamiser un. Mais on n'a pas encore trouvé la formule pour créer de nouveaux groupes*".

A cet égard, il y a d'ailleurs au sein du mouvement de l'h.p. un débat récurrent sur l'approche à privilégier : Faut-il partir d'une raison d'être ou de la recherche d'un lieu ? Faut-il démarrer par la dimension idéale ou par celle matérielle ?

### Dynamiques sociales au sein du collectif

"*L'objectif d'un projet d'habitat participatif n'est pas la construction ou la rénovation d'un bâtiment mais bien le vivre ensemble*", écrit Audrey Gicquel (Gicquel, p.73-74). Pour Audrey, elle-même cohabi-

**"L'h.p. est violent. Pour qu'un h.p. fonctionne, il faut trois ingrédients : des valeurs communes, une gouvernance, un accompagnement. Or ces trois choses là sont violentes, elles obligent à se remettre en question. Les gens ont terriblement peur de ça"**

Christian B., cohabitant et expert en analyse transactionnelle

tante aux Choux Lents au nord de Lyon, vivre en collectif nécessite un lâcher prise, une acceptation des différences au sein du groupe, une capacité à reconnaître et à communiquer ses limites.

L'expérience de Daniel B., cohabitant au lotissement de Grézieu La Varenne dans l'ouest lyonnais, illustre bien l'ambivalence du rapport de l'individu au groupe. Faire partie d'un collectif peut parfois être fatiguant. Par exemple, pendant la phase projet, à un moment Daniel souhaiterait mettre en cause des choix faits par le collectif avec l'architecte, qui ne lui conviennent pas, mais il n'ose pas par peur de déclencher un conflit au sein du groupe. Au bout de quelques années, Daniel partage cependant une expérience très positive : "*Ce que tu donnes au collectif, il te le redonne fois trois, fois dix. Aujourd'hui, pour des sujets comme la garde d'enfants, ou avoir un passage en voiture, je ne me pose plus de questions : il y a toujours quelqu'un qui peut aider. Ce sont des choses qui n'ont pas de prix*".

Une autre difficulté rencontrées par les collectifs consiste à identifier et à écarter rapidement les individus perturbateurs. Pour Roddy Laroche, du collectif UTOP, "*les collectifs ont tendance à attirer des personnes toxiques. L'arrivée d'une personne de ce type crée des fractures dans le collectif et peut vite faire exploser un projet*". Un retour d'expérience qui est confirmé par Marie Gouttenoire, cofondatrice de Chez moi demain, une structure lyonnaise spécialisée dans l'habitat inclusif et intergénérationnel. Pour prévenir autant que possible cet écueil, certaines structures, comme Cologi, un autre opérateur lyonnais, spécialisé dans le montage de projets d'h.p. en copropriété, ont élaboré des questionnaires psychologiques visant à vérifier la capacité d'un individu à s'intégrer dans un collectif.

Finalement, le succès d'un projet d'h.p. repose sur la capacité des membres du groupe à constituer un collectif fondé sur la bienveillance, la démocratie, l'autogestion. Une épreuve à laquelle notre société, que ce soit à l'école ou au travail, ne nous prépare guère.

### Choisir le nom du collectif : une étape marquante

Les Colibres, la Ruche, MasCobado ("Maison Coopérative Bâtie en Douceur, mais aussi "sucre non raffiné"), les Quatres Vents, les Choux Lents (référence au légume mais aussi à un lieu, la montée de Choulans à Lyon), les Babayagas, UTOP, le Village Vertical ... Souvent polysémiques, les noms adoptés par les collectifs reflètent leur créativité. Le choix du nom n'est pas anecdotique : c'est une étape importante dans la "subjectivation collective" du groupe (Servain).

## Difficultés d'accès au foncier

L'un des obstacles dont on discute le plus dans l'écosystème de l'h.p. est constitué par la question de l'accès au foncier.

Les collectifs qui s'orientent vers des zones rurales arrivent assez facilement à trouver du foncier : les recherches sont assez rapides, le coût abordable, les espaces abondants, la concurrence faible. Par ailleurs, le contexte rural se prête bien à l'autoconstruction, ce qui présente de multiples avantages pour le collectif.

Nous retrouvons ces éléments dans le parcours de Jérôme T. Récemment, une de ses colocataires a touché un héritage et a proposé au groupe de l'investir pour racheter un corps de ferme en zone rurale en vue de le transformer en h.p. Le groupe trouve rapidement un bien adapté au projet. Il y a largement de la place : en plus des logements privatifs et des espaces communs habituels, le groupe compte y installer un potager, une forge, une menuiserie, peut-être à terme développer une activité de production de fromage... Et le vendeur accepte même de les financer en partie par un prêt !

Les choses sont bien différentes en zone urbaine. Du fait de la pression foncière élevée, les terrains constructibles se font rares, les prix sont élevés, la concurrence rude. Une solution possible serait alors de se réorienter vers des bourgs situés en zone rurale, mais cette piste n'est pas évidente pour tout le monde , car l'éloignement de la ville induirait chez certains des problèmes d'éloignement du réseau relationnel, de moindre accès aux opportunités professionnelles, d'augmentation des temps de trajet domicile/travail.

Nous retrouvons ce questionnement au sein du collectif L'Arbrecoop, qui essaie de monter un projet vers l'Arbresle, un bourg rural à 30 km à l'ouest de Lyon. Confronté à la difficulté à trouver du foncier, ignoré par la collectivité locale, le groupe envisage la possibilité de s'éloigner ultérieurement de la ville, mais ne souhaite pas aller au-delà d'une distance de 30 min en train par rapport au centre-ville de Lyon.

Ce dualisme ville/campagne s'articule, chez certains, avec un questionnement existentiel . C'est par exemple le cas de Janne R. Jeune active, passionnée d'activités en plein air et d'artisanat, elle associe l'h.p. au rêve de pouvoir un jour quitter sa vie urbaine pour retrouver un mode de vie plus essentiel : "*Avec mes potes, on réfléchit de temps en temps à ce coworking extrême à la campagne. On se voit mener une vie plus communautaire, où chacun contribue à la vie*

*du groupe. On serait plus en contact avec la nature. Et comme on mutualise des choses, la vie serait moins chère. On pourrait donc travailler moins et avoir plus de temps pour ce qui nous tient à coeur*".

Mais le travail de Janne est très lié à la vie et la réalisation de cet idéal de vie reste pour l'instant un horizon assez éloigné.

## Relations avec les collectivités locales et les bailleurs sociaux

La réalisation d'un projet en h.p. nécessite un minimum de collaboration de la part de la collectivités locale concernée.

Qu'il s'agisse d'une rénovation ou d'une construction neuve, le projet a besoin d'un permis de construire délivré par la mairie. Par ailleurs, les collectifs qui souhaitent monter un projet en zone urbaine se tournent vers la collectivité locale en espérant recevoir de l'aide par la mise à disposition d'un terrain ou d'un bâtiment désaffecté (ex. ancienne école), idéalement avec la formule du Bail réel solidaire (BRS).

A cet égard aussi, on constate une grande différence entre projets ruraux et urbains. En zone rurale, en général la collectivité locale ne posera pas de problèmes pour délivrer le permis de construire. Certaines collectivités locales se font même initiatrices de projets d'h.p., en espérant, au travers de celui-ci d'attirer de nouvelles familles et de dynamiser la vie locale.

En zone urbaine, les projets d'h.p. reçoivent chez les collectivités locales un accueil bien plus mitigé. Confrontées à des contraintes financières importantes, lorsqu'elles disposent d'un terrain, les collectivités locales préfèrent le confier à des promoteurs immobiliers qui sécurisent le projet et les recettes fiscales qui vont avec. "*Les groupes se battent pour avoir du terrain via les collectivités, mais les collectivités aujourd'hui ont besoin d'argent. Si elles donnent du terrain, elles vont imposer beaucoup de contraintes au projet*", me partage Audrey Gicquel.

Nous retrouvons cette dynamique dans le projet des Côteaux de Chaudanne, réalisé à Grézieu-la-Varenne, en zone périurbaine à environ 15km de Lyon. Les futurs cohabitants avaient identifié un terrain constructible d'1,3 ha ; lorsqu'ils ont sollicité un permis de construire, la mairie a conditionné la délivrance de celui-ci à l'intégration d'un immeuble en logement social. Or, le partenariat avec un bailleur social implique une collaboration pas évidente entre un petit collectif citoyen, qui fonctionne en mode horizontal et démocratique, et un gros acteurs institutionnel, au modèle hiérarchique et centralisé. Une difficulté que l'on retrouve dans le projet d'UTOP à Paris. Interrogé sur la lenteur du projet, qui a mis dix ans (!) à se concrétiser, Roddy Laroche évoque, entre autres, cette différence de cultures et de modes de fonctionnement entre son collectif et le bailleur social Habitat & Humanisme : "*On a perdu deux ans sur le montage. Ce sont deux cultures différentes, la coopérative avec son fonctionnement horizontal et Habitat & Humanisme pas tellement dans cet état d'esprit*".

Au final, on constate que 35% des projets reçoivent du soutien de la part des collectivités locales, notamment sous forme d'accès au foncier (60% des cas) et de garanties d'emprunt (15%) (HPF, Etat des lieux).

## Difficultés d'accès au financement et aux assurances

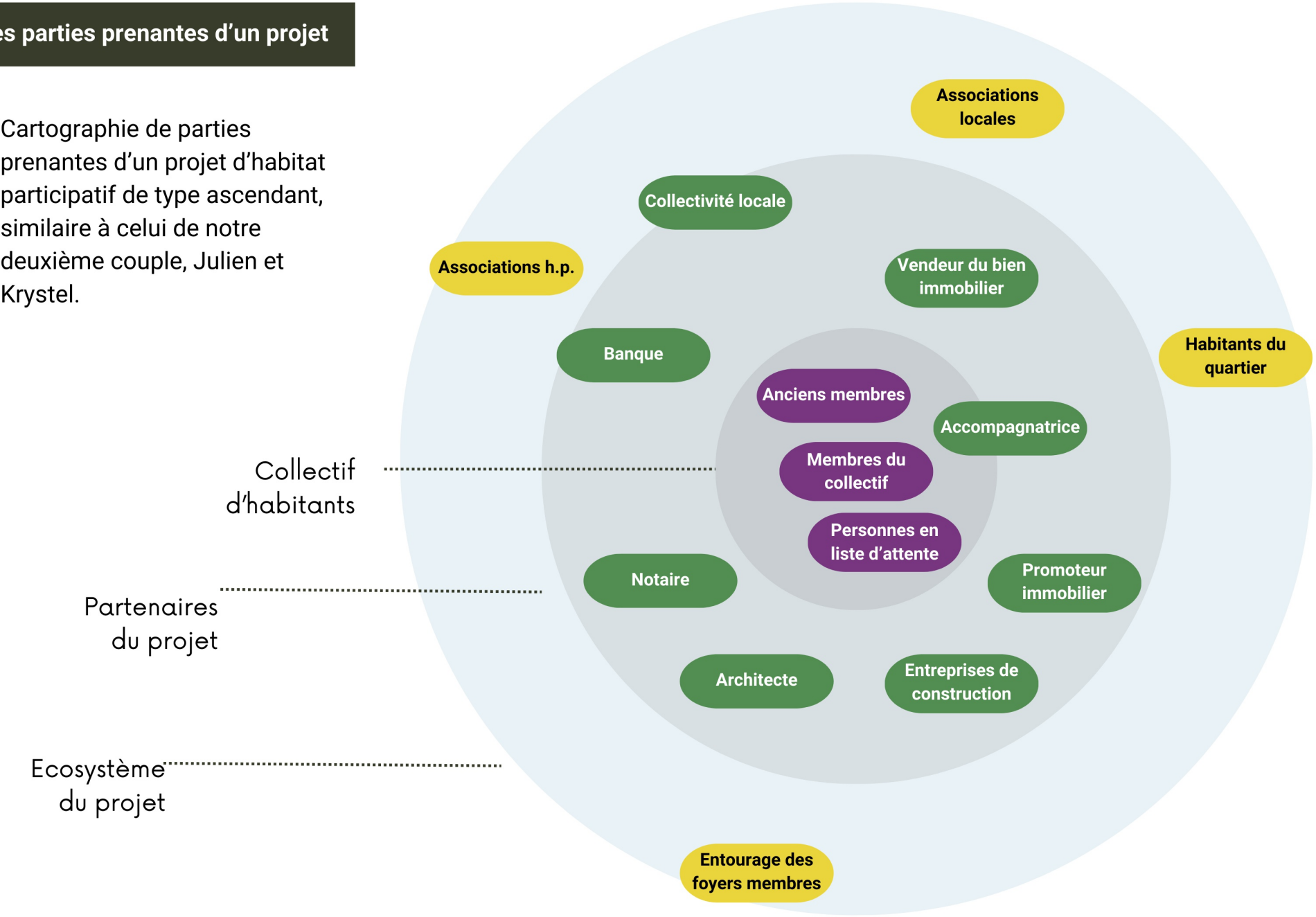
Pour concrétiser un projet, il faut du crédit immobilier. Or malgré la loi ALUR de 2014, les banques ne connaissent pas l'h.p. et restent méfiantes à l'idée d'un prêt contracté par un collectif de personnes, encore plus si celui-ci souhaite adopter un statut coopératif ou d'autres formules "exotiques".

La solution consiste parfois à imaginer des montages créatifs. Aux Côteaux de la Chaudanne, l'équation a été résolue en intégrant au collectif des retraités qui étaient en mesure de financer en intégralité leur logement. Aux Choux Lents, à Champagne-aux-Monts-d'or, à 30 km au nord de Lyon, le collectif a élaboré un modèle financier original : les foyers ont fourni des apports initiaux plus ou moins importants, qui seront rééquilibrés via des plans de remboursement personnalisés sur 15 ans. La présence d'ingénieurs dans le groupe n'y était pas pour rien !

Parfois, le problème d'accès au financement relève de la posture militante prise par les collectifs lorsqu'ils approchent les institutions bancaires. Simon, le fondateur du projet du Moulin du Got à Francheville, a réussi à obtenir son financement assez vite. Son secret ? "*Nous sommes allés voir une dizaine de banques et nous avons appris à parler leur langage. Ce qui les intéresse, ce sont les éléments financiers, ils s'en fichent de la nature du projet*". Un point de vue est

## Les parties prenantes d'un projet

Cartographie de parties prenantes d'un projet d'habitat participatif de type ascendant, similaire à celui de notre deuxième couple, Julien et Krystel.



confirmé par Guy Léré, Responsable du Département Logement social, Prescription et Collectivités Locales à la Confédération Nationale du Crédit Mutuel, lors d'une conférence aux RNHP 2024: "*Si vous allez voir un banquier et vous lui parlez d'h.p., il vous dira que vous vous êtes trompés d'endroit. Il vaut mieux lui parler du montant dont vous avez besoin et du statut juridique. Les banquiers ont besoin de pouvoir vous mettre dans une case de leur ordinateur*".

### Collaboration avec les architectes

Si des approches participatives en architecture ont été théorisées et pratiquées depuis au moins les années 1960, de nombreux professionnels restent attachés à une pratique assez classique de leur métier, au sein de laquelle la place accordée aux usagers et aux habitants dans le processus de conception est assez marginale.

Marie Gouttenoire, cofondatrice de Chez moi demain, en a fait l'expérience : "*Trouver des architectes qui savent collaborer avec les habitants n'est pas évident. Nous avons essuyé les plâtres, certains architectes cachent leur copie. Aujourd'hui, nous avons notre réseau d'architectes qui partagent un mode de fonctionnement plus collaboratif. Il y a beaucoup de pédagogie à faire, aussi bien du côté des groupes que des architectes*".

Au-delà du domaine très spécifique de l'h.p., il semble y avoir un consensus sur le constat que les pratiques de l'architecture restenent majoritairement guidées par la recherche du "geste" et par les contraintes économiques plus que par l'étude des usages et la co-co-conception avec les usagers.

## Les stratégies de développement, entre programmes nationaux et émergence de nouveaux acteurs et modèles

Comment surmonter ces multiples obstacles ? Quelles sont les stratégies déployées par les acteurs de l'écosystème pour diffuser plus largement l'h.p. ? Quelles initiatives innovantes en ce sens ont vu le jour ces derniers temps ?

S'agissant d'un écosystème pluriel, décentralisé, composé de sous-écosystèmes locaux, il est difficile d'établir une cartographie complète des initiatives. J'ai donc fait le choix de me focaliser sur deux typologies d'initiatives :

- Les programmes portés par le mouvement national HFP ;
- L'émergence d'acteurs porteurs de modèles et d'offres innovants. Concernant ce deuxième axe, vu le grand nombre d'acteurs, je n'ai aucune prétention d'exhaustivité : j'ai plutôt sélectionné quelques initiatives emblématiques qui me semblent témoigner de la richesse des expérimentations en cours et de la diversification des acteurs et des offres.

### Les programmes nationaux portés par HPF

#### Plaidoyer auprès des acteurs institutionnels

Il y a innovation lorsqu'une invention est appropriée par certains groupes sociaux. La sociologie de l'innovation nous apprend que lorsqu'une innovation est complexe, elle a besoin, pour se déployer, d'un réseau sociotechnique (culturel, réglementaire, technique...) favorable à sa diffusion (Gaglio). L'exemple des véhicules électriques est en cela illuminant, pour que cette innovation soit adoptée par la société, sont nécessaires : des politiques publiques promouvant des bonus/malus écologiques ; le déploiement d'un réseau de bornes de recharge ; la formation des professionnels de l'entretien des véhicules ; la mise en place d'une filière de recyclage des batteries, etc.

Innovation complexe, l'h.p. a lui aussi besoin, pour se développer, d'un environnemnt propice. Au niveau national, les lois déterminent les statuts juridiques, la possibilité ou pas de de bénéficier d'aides fi-

**"Si vous allez voir un banquier et vous lui parlez d'h.p., il vous dira que vous vous êtes trompés d'endroit. Il vaut mieux lui parler du montant dont vous avez besoin et du statut juridique. Les banquiers ont besoin de pouvoir vous mettre dans une case de leur ordinateur"**

Guy Léré, Confédération Nationale du Crédit Mutuel

nancières, la crédibilité du dispositif face à ses multiples partenaires (bailleurs sociaux, notaires, banques, etc.). Au niveau local, si, en zone rurale, il est encore possible de monter des projets en autonomie, en milieu urbain, le soutien des collectivités locales s'avère crucial... Le mouvement a besoin d'alliés institutionnels.

Depuis sa création, le mouvement national HPF opère dans cette logique de construction d'une coalition d'acteurs, avec des résultats mitigés. En 2024, à l'occasion des dix ans de la promulgation de la loi ALUR, HPF a établi un bilan des impacts de la loi. "*Les effets facilitateurs attendus du cadre législatif ne sont pas au rendez-vous*", constate HPF. "*Les statuts créés par la Loi ALUR n'ont pas reçu l'accompagnement requis des services de l'État permettant de vérifier leur opérationnalité et d'assurer leur compatibilité avec le droit commun existant*" (HPF, L'habitat participatif 10 ans après la loi ALUR).

A cette occasion, HPF a donc actualisé les éléments de son plaidoyer auprès des services de l'Etat : les revendication du mouvement portent principalement sur la clarification des modalités d'application de certains statuts juridiques (coopérative d'habitants, SCIA, habitat léger) et sur l'ouverture à ces statuts de la possibilité de bénéficier d'aides financières, telles que les aides à la rénovation octroyées par l'ANAH (Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat) et le Bail Réel Solidaire. La limite de cette approche, pourtant nécessaire, est qu'elle reste dépendante de la volonté politique ; au résultat, aucune avancée significative sur ce versant n'a été obtenue depuis la loi ALUR.

### Développement du partenariat avec les collectivités locales

En parallèle, et avec davantage de succès, HPF agit sur le front des collectivités locales, en s'appuyant sur le Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif (RNCHP), association qui réunit un certain nombre de collectivités pionnières dans ce domaine (Strasbourg et Lyon, par exemple, mais aussi de nombreuses communes de plus petite taille).

La question qui se pose à cet égard est celle de la place de l'h.p. dans les politiques en matière de logement. Un déploiement à l'échelle est-il envisagé par ces collectivités locales? Ou bien l'h.p. est perçu comme une "danseuse" à exhiber dans la vitrine locale de l'innovation sociale ? La question mérite d'être posée, et plusieurs ex-




Extraits du Carnet d'inspiration (édition 2024) publié par le RNCHP, qui présente 24 opérations d'habitat participatif en France.

perts avec qui j'ai pu échanger penchent plutôt pour cette deuxième option.

Dans certains cas, les collectivités locales semblent attendre de la part des acteurs de l'h.p. des garanties supplémentaires quant à leur capacité à déployer plus largement le modèle et à le faire perdurer dans le temps. "*La Métropole de Lyon a besoin de tester. Ils ne peuvent pas investir massivement sans savoir si ça marche*", m'explique Eric Paul, ancien coordinateur de La Fabrique de l'Habitat Participatif, la structure créée à l'initiative de la Métropole de Lyon avec l'intention de réunir acteurs publics, associations, habitants et professionnels. "*Il n'y a pas de poussée générale de la population vers l'h.p. Il n'y a pas non plus d'acteurs qui ont démontré de pouvoir agir vite et avec efficacité. Le secteur du bâtiment évolue très lentement. Peut-être que dans une ou deux générations, on aura des acteurs avec une taille suffisante pour dialoguer d'égal à égal avec les acteurs institutionnels*".

## Habitat participatif et territoires ruraux

Et si l'avenir de l'h.p. était de s'orienter plus fortement vers les campagnes ? Cette perspective semble avoir du sens du point de vue économique, politique et social. La démultiplication des projets d'h.p. en zone rurale pourrait contribuer à répondre à des enjeux majeurs pour lesquels la politique peine à trouver des solutions : redynamiser les territoires ; valoriser le patrimoine immobilier et culturel existant ; créer de nouveaux liens entre villes et campagnes ; impulser la transition écologique dans le secteur agricole ; etc.

L'h.p. est déjà assez présent dans les zones rurales. Environ les deux-tiers des nouveaux projets se montent en zone rurale. 85% d'entre eux se font par réhabilitation, contre seulement 30% en zone urbaine. Les projets ruraux sont aussi sensiblement plus courts, avec une durée moyenne avant livraison de 2,4 ans contre 3,6 en zone urbaine. Il s'agit donc d'encourager une dynamique déjà bien enclenchée.

Pour cela, en 2024 HPF a lancé, en collaboration avec l'Agence Nationale pour la Cohésion des Territoires (ANCT), un appel à projet intitulé "Habitat participatif et transition écologique des territoires ruraux", qui a permis de sélectionner 6 projets faisant l'objet d'un financement.

## Habitat participatif et bien vieillir

L'un des grands thèmes de l'année 2024 pour l'écosystème de l'h.p. est celui du bien vieillir. "*Perçu comme une alternative à l'EHPAD ou au maintien à domicile dans la solitude, l'h.p. offre la perspective d'une vieillesse active et en bonne santé le plus longtemps possible*", lit-on sur le site web d'HPF. Il s'agit d'un enjeu de taille, puisque près de 600 000 personnes sont hébergées en EHPAD (Brutel), et que ce chiffre est destiné à augmenter dans les années à venir .

Il y a deux modèles pour prendre en charge la problématique du bien vieillir à la maison : le modèle inclusif, réservé aux personnes âgées et/ou handicapées, et le modèle intergénérationnel, mixant des personnes d'âges différents.

Aline Robert est l'initiatrice du projet Maison Bolène à Craponne-sur-Arzon, un bourg rural à mi-chemin entre Lyon et Clermond-Ferrand. Le projet vise à créer un habitat inclusif en centre-bourg, pouvant accueillir une dizaine de personnes âgées, avec une logique forte d'ouverture au voisinage. "*La mairie a réagi très favorablement en voyant dans le projet une initiative en cohérence avec sa stratégie de revitalisation du centre-bourg*", nous raconte Aline. "*Le bourg est en train de se dépeupler, il y a beaucoup d'immeubles délabrés. Les jeunes familles préfèrent se faire construire un pavillon à l'extérieur du bourg,*

## Diffuser une innovation : l'éclairage de la sociologie

A partir des années 1960, les sociologues ont élaboré différentes théories pour essayer de comprendre les dynamiques de diffusion de l'innovation (Gaglio ...).

Le modèle diffusionniste, dont la référence reste l'ouvrage "Diffusion of Innovation" d'Everett Rogers (1962), se focalise sur les mécanismes individuels d'adoption de l'innovation. Les individus peuvent être repartis en différents groupes en fonction de leur ouverture plus ou moins fortes aux innovations. Celles-ci sont d'abord adoptées par la petite minorité des individus pionniers, puis reprises par les individus innovateurs, leaders sociaux qui crédibilisent l'innovation auprès du reste de la population. Rogers, qui reste une référence incournable, indique 5 facteurs clés qui influencent la vitesse d'adoption d'une innovation : 1) Le bénéfice relatif qu'elle apporte en comparaison aux solutions déjà connues 2) La compatibilité avec le système de valeurs des groupe sociaux auxquels elle s'adresse 3) Son niveau de complexité 4) Son degré d'observabilité 5) Son degré de testabilité.

D'après le modèle vertical, la diffusion de l'innovation s'opère par des groupes sociaux plutôt que par des individus. Les travaux de l'américain Thorstein Veblen sur la consommation ostentatoire et ceux des français Edmont Goblot et Pierre Bourdieu sur la distinction insistent sur l'importance de la bourgeoisie, classe sociale dominante, en tant que moteur de diffusion de l'innovation. D'autres travaux, cependant, identifient des dynamiques bottom-up impulsée par les classes subalternes et ensuites reprises par les classes dominantes (pensons, par exemple, aux cas de la musique jazz et du street art).

D'après le modèle horizontal, les innovations se diffusent par le biais de réseaux. Ce qui compte, ce sont moins les caractéristiques des individus et des groupes sociaux, que le tissu de liens (géographiques, personnels, professionnels...) qui se nouent entre les individus. Le modèle horizontal accorde donc une grande importance aux dynamiques d'influence et au rôle des leaders en tant que propagateurs des innovations.

Dans le modèle tourbillonnaire, qui est issu de la sociologie de l'acteur-réseau (voir par exemple les travaux de Bruno Latour), la diffusion de l'innovation s'appuie sur les interactions entre de multiples acteurs et son succès dépend de la mise en place d'un réseau socio-technique qui fournit les conditions opérationnelles de son déploiement (pensons, par exemple, aux différents composants nécessaires pour diffuser la voiture électrique : filière de production des batterie, réseau de garages réparateurs, installation de bornes de recharge, filière de recyclage des batteries...). La diffusion de l'innovation est ici décrite comme un processus dynamique, incertain, conflictuel, imprévisible, plus complexe et moins linéaire que dans les autres modèles.

*ça leur permet d'avoir plus de place. Pour attirer du monde, il faut donc miser sur les personnes âgées ou les couples qui n'ont pas encore d'enfants*". La mairie a mis à disposition un terrain et pris en charge les frais de démolition de l'immeuble existant, qui n'est pas adapté à accueillir des personnes âgées. Un nouvel immeuble sera construit par le bailleur social SOLIHA et géré en partenariat avec l'association locale à l'origine du projet.

La trajectoire du collectif de Grézieu-la-Varenne est également intéressante pour illustrer l'émergence de cette dynamique autour du bien vieillir : suite au décès de deux cohabitants en âge avancé, les autres senior du groupe ont initié une réflexion pour monter un nouveau projet autour du bien-vieillir, intitulé "Mon jardin d'hiver". Les membres du collectif sont ouverts aussi bien à de l'habitat inclusif qu'à de l'intergénérationnel.

## Habitat participatif et quartiers populaires

Un autre axe de développement majeur porté par le mouvement national est celui de l'ouverture aux classes populaires. C'est l'un des axes historiques du mouvement : les premières expériences de collaboration entre des acteurs de l'h.p. et des bailleurs sociaux datent des années 1980 à l'époque du MHGA.

A l'occasion des RNHP 2024, HPF a été promoteur d'un "Manifeste de l'h.p. populaire", co-signé avec des acteurs tels que la Fondation Abbé Pierre, le RNCHP, la Fédération des centres sociaux et socioculturels de France. "*Pour construire la ville de demain, il est indispensable de rendre aux habitant·es une place de choix dans la conception de leur habitat, de leur cadre de vie et de la ville*", lit-on dans le manifeste (HPF, et la Coordination Pas sans nous). Au nom de la mixité sociale, le manifeste prône le développement de projets associant du logement social à des logements en propriété privée.

Le pari est noble et ambitieux, mais pas tout à fait évident. Premièrement, un constat largement partagé dans l'écosystème est que le public de l'h.p. est composé de personnes ayant un capital socioculturel élevé. Se pose alors la question de la capacité du mouvement à intégrer au modèle des catégories plus fragiles en termes de capital socioculturel, alors que l'adoption de ce modèle est encore loin d'être acquise auprès de son public naturel.

Par ailleurs, l'intégration de l'h.p. dans des projets de logement social se heurte à la problématique des critères d'attribution des logements, qui sont strictement définis par la loi : il est difficile pour un bailleur social de justifier le "filtrage" des candidats selon leur envie et compatibilité avec les dynamiques en h.p.

Les acteurs de l'écosystème se retrouvent alors face à un dilemme : faut-il privilégier la diffusion du modèle auprès du noyau dur des classes moyennes intellectuelles ou bien essayer de le "démocratiser" auprès des classes populaires ? Dans le premier cas, on s'expose à la critique (que l'on entend régulièrement) selon laquelle l'h.p. serait "un truc pour bobos". Dans le deuxième, on encaisse le soutien des collectivités locales mais au risque de s'adresser à un public ne disposant pas forcément des moyens socioculturels pour s'intégrer au modèle.







Extraits de la brochure L'habitat participatif populaire éditée par HPF.

**"La Métropole de Lyon a besoin de tester. Ils ne peuvent pas investir massivement sans savoir si ça marche. Le secteur du bâtiment évolue très lentement. Peut-être que dans une ou deux générations, on aura des acteurs avec une taille suffisante pour dialoguer d'égal à égal avec les acteurs institutionnels"**

Eric Paul, ancien coordinateur de la Fabrique de l'Habitat Participatif

(Métropole de Lyon)

## L'émergence d'acteurs et de modèles innovants : quelques cas emblématiques

### Le réseau des accompagnateurs professionnels

La voie de l'autogestion radicale n'est pas faite pour tout le monde. D'autant plus qu'on considère aujourd'hui que monter un projet urbain en totale autonomie est presque impossible. Ainsi ont émergé dans l'écosystème des figures professionnelles d'accompagnateurs de projets en h.p.

Créé en 2010, le Réseau National des Accompagnateurs et Accompagnatrices Professionnelles (RAHP) réunit les professionnels du secteur. Son référentiel prévoit différents volets d'accompagnement :

•Ingénierie sociale / AMU (définition du projet social, identification des besoins, animation des réunions…) ;

•Ingénierie de projet immobilier / AMO (cadre général du programme, choix du montage juridique, plan de financement, recherche de foncier…) ;

•Conduite d'opérations immobilières AMO (dossiers de consultation des entreprises, assistance aux rapports contractuels avec la MOE...).

Le recours à une figure professionnelle d'accompagnateur permet au collectif de bénéficier d'expertise et de facilitation, tout en gardant le pouvoir sur les prises de décisions. Selon les choix du collectif, l'accompagnement peut porter sur un ou plusieurs volets, être ponctuel ou s'inscrire dans la durée.

Au niveau national, on constate que 63% des projets sont accompagnés, dont 36% ponctuellement et 27% dans la durée (HPF, Etat des lieux). Si certains collectifs souhaitent encore avancer en totale autonomie, l'idée qu'il est utile de se faire accompagner s'affirme de plus en plus.

### Les structures porteuses de projets

Même en ayant recours à un accompagnateur, l'engagement en temps et en énergie demandé aux membres d'un collectif reste important. Or, nous l'avons vu, une grande partie des personnes attirées par l'h.p. souhaitent accéder aux bénéfices de ce modèle tout en limitant le temps à consacrer à la phase projet.

Par ailleurs, nous l'avons vu aussi, certains projets ne sont pas initiés par des collectifs citoyens mais par des acteurs institutionnels (collectivité locale, bailleur social, caisse de retraite...) qui préfèrent confier le montage du projet à des professionnels plutôt qu'à des collectifs d'habitants.

Pour répondre à ces besoins, des structures professionnelles spécialisées ont vu le jour ces dernières années. Créées par des professionnels du secteur immobilier à la recherche de modèles plus vertueux, ces structures prennent en charge tous les volets du projet :

•La définition du cadre juridique et du modèle financier ;

•La constitution et l'accompagnement du collectif d'habitants ;

•La gestion des relations avec les différents partenaires et avec les architectes ;

•Le suivi du chantier.

En région lyonnaise, on retrouve, par exemple, trois acteurs de ce type (voir encadré). Par delà d'importantes différences philosophiques et opérationnelles, ces acteurs ont en commun une même approche qui consiste à intégrer la participation des habitants au sein d'un cadre largement prédéfini et dirigé. Des éléments très structurants du projet, tels que le lieu, la typologie d'habitat, la forme juridique, la montage financier, le choix des prestataires, ont déjà été réglés par la structure porteuse, en partenariat avec d'autres acteurs institutionnels (la collectivité locale, le bailleur social). Les membres du groupe, quant à eux, se consacrent à l'élaboration du projet de vivre-ensemble et à la conception des espaces communs.

Dans ce modèle, qui se rapproche d'une logique 'clés en main', le parcours vers l'h.p. est fortement simplifié : le modèle est connu d'avance ; la présence d'un acteur spécialisé dans l'immobilier sécurise la finalisation et les délais du projet ; l'investissement en temps et en énergies requis au membre du collectif est moindre. Le prix à payer consiste évidemment, pour le collectif, à sacrifier une grosse partie de son autodétermination. On passe d'une aventure collective, risquée et imprévisible mais aussi passionnante et transformatrice pour ceux et celles qui la vivent, à une participation dans un cadre assez guidé et normé. On est assez loin de la vision

des pionniers des années 1970, d'après lesquels "*le groupe élabore collectivement son habitat. Il reste maître des décisions concernant la conception et la gestion de son habitat*" (MHGA). Certaines opérations de ce type paraissent relever plus de démarches d'AMU que de projets d'h.p. dans le sens plein du terme.

L'émergence de ces offres semble néanmoins pertinente pour offrir les garanties demandées par les acteurs institutionnels mais aussi pour répondre aux attentes de certains publics souhaitant aller vivre en h.p. tout en rationnalisant leur engagement et en sécurisant la démarche.

## La "CoopMutActrice" et la mutualisation entre collectifs

Une approche alternative pour soutenir les collectifs dans le respect de leur autonomie consiste à favoriser la mutualisation de ressources entre projets, selon le principe de "l'union fait la force".

Une initiative très ambitieuse qui va dans ce sens a été présentée aux RNHP 2024 par l'association Les Pas Sages, qui accompagne les individus et les collectifs souhaitant créer des coopératives d'habitants, et dont la raison d'être est de "*contribuer à la contagion joyeuse des cultures de la coopérance au service du vivant!*".

Pour favoriser le passage à l'échelle de son réseau de coopératives, l'équipe des Pas Sages a imaginé un nouveau véhicule, la CoopMutActrice. Celui-ci s'appuie sur une prise de parts mutuelle : les coopératives membres deviennent des sociétaires de la CoopMutActrice, et vice-versa. L'intérêt est double : d'une part, la participation à la CoopMutActrice permet aux coopératives membres de mutualiser des services tels que l'accès à des prêts, des cautions bancaires, des achats groupés, ou de l'expertise administrative et comptable ; d'autre part, au travers de la prise de parts dans les coopératives membres, la CoopMutActrice dispose d'une minorité de blocage qui lui permet de veiller à ce que ce patrimoine immobilier soit géré dans l'intérêt collectif, en prévenant le risque que des futurs sociétaires soient tentés (une fois remboursés les crédits bancaires) de revendre les biens immobiliers pour encaisser une plus-value...

Sans entrer dans les détails, il est intéressant de remarquer que l'équipe des Pas Sages a prévu dans la gouvernance et dans les modalités de fonctionnement de ce nouvel outil différents mécanismes

**Trois structures porteuses de projet en région lyonnaise**

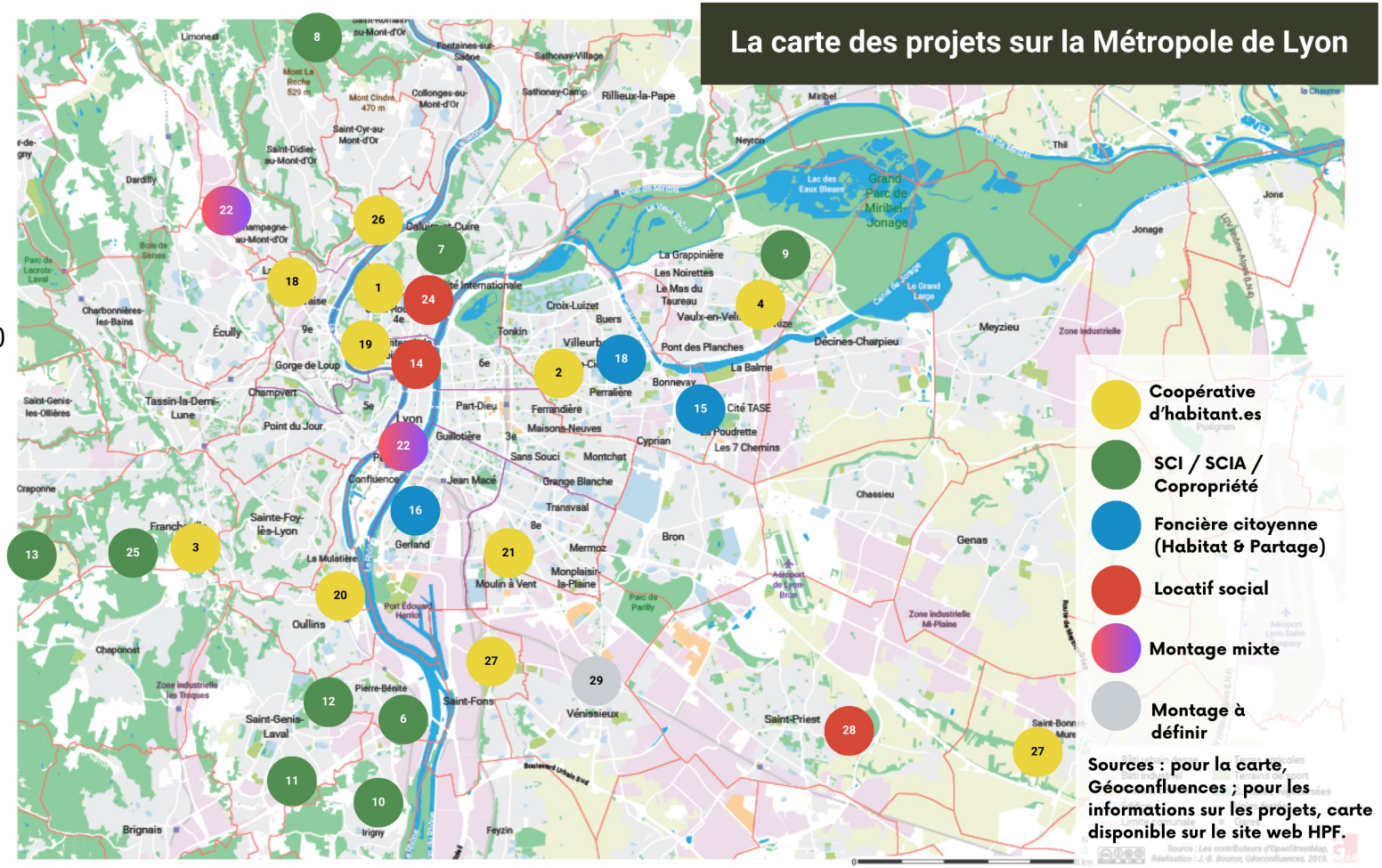
| | CHEZ MOI DEMAIN – Habitat Participatif et Solidaire | Cologi – Rénovons le vivre-ensemble ! | Habitat & Partage |
|---|---|---|---|
| Année de création | 2017 | 2013 | 2015 |
| Valeurs | Inclusion sociale, bien vieillir à domicile | Permaculture, intergénérationnel | Non spéculation, accessibilité financière du logement |
| Nombre de projets actifs (dont livrés) | 8 (0) | 12 (8) | 6 (0) |
| Typologie de projets | Variable en fonction des opérations | Rénovation de grandes maisons avec parc, 3 à 8 logements par opération | Principalement construction neuve. Opérations de taille relativement importante (10 à 30 logements), souvent intégrées à de vastes programmes de rénovation urbaine |
| Montage juridique | Variable en fonction des opérations | Constitution d'une SCIA pour l'acquisition du bien immobilier, puis transformation en copropriété | Coopérative d'habitants en foncière citoyenne* |

*Une foncière citoyenne est une structure juridique propriétaire de plusieurs biens immobiliers. Lors de son adhésion, le cohabitant verse un capital par lequel ils devient sociétaire de la foncière en étant associé à sa co-gestion. Chaque mois, il verse un loyer, qui lui ouvre un droit d'usage sur son logement. En cas de départ, il récupère la valeur de ses parts sociales, sans plus-value. Habitat & Partage s'appuie sur ce schéma pour créer un parc de logements coopératifs en région lyonnaise. L'un des avantages pour les sociétaires sera notamment qu'ils pourront s'échanger les logements sans que cela nécessite des opérations de vente/achat.

# La carte des projets sur la Métropole de Lyon

## Projets livrés

- 1 Groupe du 4 mars (13 logements)
- 2 Village vertical (13 l.)
- 3 Le Moulin du Got
- 4 Chamarel les Barges (16 l.)
- 5 Le Moulin coop. la Gargousse (6 l.)
- 6 Cologi Pierre Bénite Ampère (4 l.)
- 7 La Belle Endormie (5 l.)
- 8 Les Choux Lents (7 l.)
- 9 Cologi Jaurès (5 l.)
- 10 Cologi La Grange Haute (5 l.)
- 11 Cologi St Genis (5 l.)
- 12 Cologi Voltaire (6 l.)
- 13 Côteaux de la Chaudanne (10 l).
- 14 Au 26 le Canut (10 l.)




## Projets en cours

- 15 Les Bobines (19 l.)
- 16 La Canopée (30 l.)
- 17 A Gratte-Ciel Ouvert (28l.)
- 18 L'Embarcaduch' (20 l.)
- 19 La Coop du Mont Sauvage (18 l.)
- 20 Commun Immeuble (15 l.)
- 21 Chabada (6 l.)
- 22 Les Champ'êtres (25 l.)
- 23 Rue Ravat (19 l.)
- 24 La Maison de la Diversité (14 l.)
- 25 Cologi Pont de Chêne (5 l.)

## Projets en réflexion

- 26 Groupe scolaire A.Daudet (10 l.)
- 27 Carnot-Parmentier (18 l.)
- 28 Oasis St Priest (20 l.)
- 29 Vénissieux (3 l.)
- 30 Au Bercail (3 l., lieu à définir)
- 31 Les Petits Pas (10 l. lieu à définir)
- 32 La Coloc des vieilles (15 l., lieu à définir)
- 33 Les Cardons Ardents (15 l., lieu à définir)

pour éviter que les coopératives membres deviennent trop dépendantes de la CoopMutActrice. Ainsi par exemple, chaque coopérative est invitée à mutualiser une partie de ses réserves financières pour alimenter un fonds commun, mais pas l'intégralité, car on considère qu'en faisant cela, les sociétaires se déresponsabilisent par rapport à la gestion de leur propre coopérative.

## Offres marchandes d'habitat "collaboratif"

En parallèle de l'émergence de nouvelles formes, plus cadrées, d'h.p., on voit des acteurs du secteur marchand s'approprier certains codes de celui-ci.

A Lyon, on retrouve des cas de ce type dans l'écoquartier Confluence, vaste laboratoire d'expérimentation des nouvelles pratiques de la "fabrique de la ville". Par exemple, dans ce quartier le constructeur Bouygues Immobilier travaille au programme mixte Sollys, qui comprend des logements, des bureaux et un espace de santé. Le constructeur a intégré au programme un lot d'11 logements "collaboratifs". Les futurs habitants ont été invités à participer à la conception des espaces communs (rez-de-chaussée, toiture) dans le cadre d'ateliers d'AMU animés par une agence spécialisée.

Suffit-il d'animer quelques ateliers pour créer une dynamique collaborative pérenne ? On peut en douter. Pas loin du site où verra le jour le programme Sollys, le promoteur et bailleur social Rhône Saône Habitat a livré il y a quelques années la résidence Cap Sud Confluence. Il s'agit d'un programme mixte qui comprend une aile de logements en propriété privée et une autre en locatif social. La résidence est équipée en rez-de-chaussée d'une salle commune polyvalente donnant sur la rue, qui est louée gratuitement par le promoteur à l'association d'habitants. Le promoteur avait déployé une démarche similaire à celles de Bouygues : les habitants avaient pu se rencontrer avant d'emménager, puis une association avait été mandatée pour animer le collectif. Au bout de quelques années, cependant, François B., le président de l'association d'habitants, constate la difficulté à faire vivre une dynamique collective. Sur 57 foyers, 25 sont adhérents et seulement un petit noyau est engagé dans l'association. On constate par ailleurs la présence d'un clivage entre "propriétaires" et "locataires", ces derniers étant moins investis dans le collectif.

**"Parlons au plus grand nombre. Rééxpliquons plus largement ce que c'est h.p., dans nos villes, à nos élu. Sinon nous resterons toujours entre nous et nous ne franchirons pas l'étape suivante".**

Alain Jund, vicé-président de Strasbourg Eurométropole et président du Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif, lors de son intervention aux RNHP 2024

# CHAPITRE 3. LA FRESQUE DE L'HABITAT PARTICIPATIF : UNE EXPÉRIMENTATION

Quel peut être l'apport du design à une plus large diffusion de l'h.p. ? Dans ce chapitre, j'aborde cette question en partant de l'expérimentation menée autour de la Fresque de l'habitat participatif, dont je présente le processus de création et de déploiement.

Pour éclairer cette expérimentation, je m'appuie sur le cadre théorique élaboré par le théoricien du design Ezio Manzini dans son ouvrage *Design, When Everybody Designs*. Je commencerai donc par présenter brièvement ce cadre théorique. Je précise que dans ce travail sur la diffusion de l'h.p., je n'ai découvert l'approche de Manzini que tardivement : plutôt qu'une source d'inspiration, celui-ci a représenté le guide théorique a posteriori de mon expérimentation.

Je termine le chapitre en proposant quelques pistes complémentaires d'expérimentation en design au service de la diffusion de l'h.p.

## Ezio Manzini et le design pour l'innovation sociale

### Le design, une culture pour l'innovation sociale ?

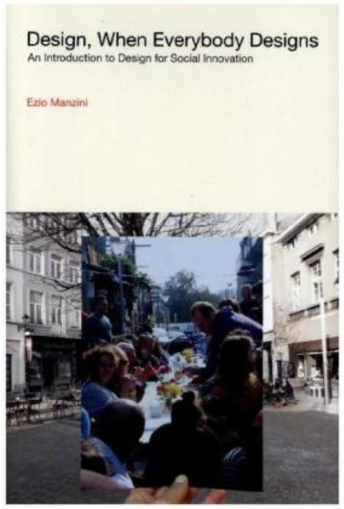
Ezio Manzini est un académicien italien avec une longue carrière pendant laquelle il a travaillé à l'intersection du design, de la sociologie, de l'innovation e du développement durable. Ayant enseigné toute sa carrière au Politecnico de Milan et dans d'autres facultés universitaires, il a contribué aux travaux de différents laboratoires de recherche appliquée, dans une logique d'innovation ouverte et collaborative, et a notamment fondé et dirigé le DESIS Network (Design for Social Innovation & Sustainability).

Dans son ouvrage *Design, When Everybody Designs* (2015), Manzini aborde la question de la contribution possible du design au passage à l'échelle de l'innovation sociale. On entend par innovation sociale des initiatives ancrées dans une communauté locale qui visent à élaborer des solutions à des problématiques du quotidien, tout en



3. Therefore, expert design operates on two levels: on the one hand, day by day and issue by issue, it sustains social actors in the constant co-designing process in which we find ourselves. On the other, it works as a cultural operator, collaborating in the creation of the shared images and stories that underlie a new idea of well-being.

This book mainly seeks to make a contribution on the first of the two levels. As far as the second is concerned, we are still right at the beginning. For me and for all, there is still much to do ...




En haut, Ezio Manzini. A droite, la couverture du livre "Design, When Everybody Designs". En bas à gauche, le dernier paragraphe du livre.

créant du lien social. D'après Manzini, les initiatives d'innovation sociale partagent une même culture fondée sur la valeur qui est accordée à des éléments tels que la complexité, l'échelle humaine, la collaboration, les relations humaines, l'éloge de la lenteur. Une culture de la qualité durable (*sustainable quality*).

La thèse centrale de Manzini peut être résumée ainsi :

- L'innovation sociale a le potentiel pour faire émerger une civilisation post-industrielle durable ;
- Le design peut devenir la culture de l'innovation sociale et aider celle-ci à se déployer à grande échelle ;
- Pour cela, les professionnels du design doivent s'intégrer aux processus de co-design par lesquels se produit et se développe l'innovation sociale.

Il convient de souligner que pour Manzini, le design est essentiellement une culture qui combine de façon originale l'esprit critique, la créativité, le sens pratique et la dialogicité. Cette culture permet aux designers d'aborder des thématiques complexes en intervenant simultanément sur le plan de la résolution de problèmes

(*problem–solving*) et sur celui de la création de sens (*sense-making*). C'est cette ambivalence qui fonde la spécificité du design et la valeur ajoutée des designers experts.

## Systèmes distribués, organisations collaboratives et localisme cosmopolite

La société industrielle moderne, constate Manzini, n'est pas durable : il faut donc construire des modèles alternatifs de civilisation. Les expériences d'innovation sociale, argumente-t-il, sont en train de faire émerger un paradigme alternatif, caractérisé par des systèmes distribués constitués de noeuds opérés par des acteurs locaux et connectés ensemble au sein de réseaux *(il parle alors de "scénario SLOC" pour Small, Local, Open & Connected)*. Pensons, par exemple, à un réseau électrique composé de sous-sytèmes de production et autoconsommation d'électricité.

L'avantage d'un système SLOC par rapport à un système centralisé et vertical est qu'il est plus résilient, c'est-à-dire davantage capable de s'adapter face aux multiples crises dont la fréquence et l'intensité ne font que s'aggraver. Manzini s'appuie ici sur les travaux en sciences sociales élaborées entre les années 1990 en 2000 autour de l'émergence de technologies comme internet et l'impression 3D.

Au-delà de sa faisabilité technique qui parait avérée, le scénario SLOC ne peut se concrétiser que si des communautés locales s'investissent, partout dans le monde et dans tous les domaines (l'énergie, la santé, l'alimentation, etc.), dans la création et dans la gestion des noeuds de réseau. L'innovation sociale est donc le processus par lequel se produisent les noeuds locaux dont la connexion permettra l'essor de ces systèmes distribués.

Ces noeuds se produisent lorsqu'émergent des organisations collaboratives, c'est à dire des entités (associations, entreprises, plateformes de services) conçues et cogérés par des acteurs locaux. La naissance et la pérennité de ces organisations dépend de la qualité des interactions collaboratives (*collaborative encounters*) qui ont lieu entre les membres. Si la typologie de ces interactions est variable, ce qui accomune toutes les formes de collaboration au sein de ces organisations est sa nature choisie, ouverte, et réversible. En cela, les organisations collaboratives se différencient aussi bien de la société moderne hyper-individualiste que des commuanutés traditionnelles où les interactions humaines sont imposées et fermées. Puisque les organisations collaboratives sont à la fois enracinées dans le contexte local et ouvertes au monde, Manzini parle d'une culture du localisme cosmopolite.

## Experimenter, répliquer, connecter

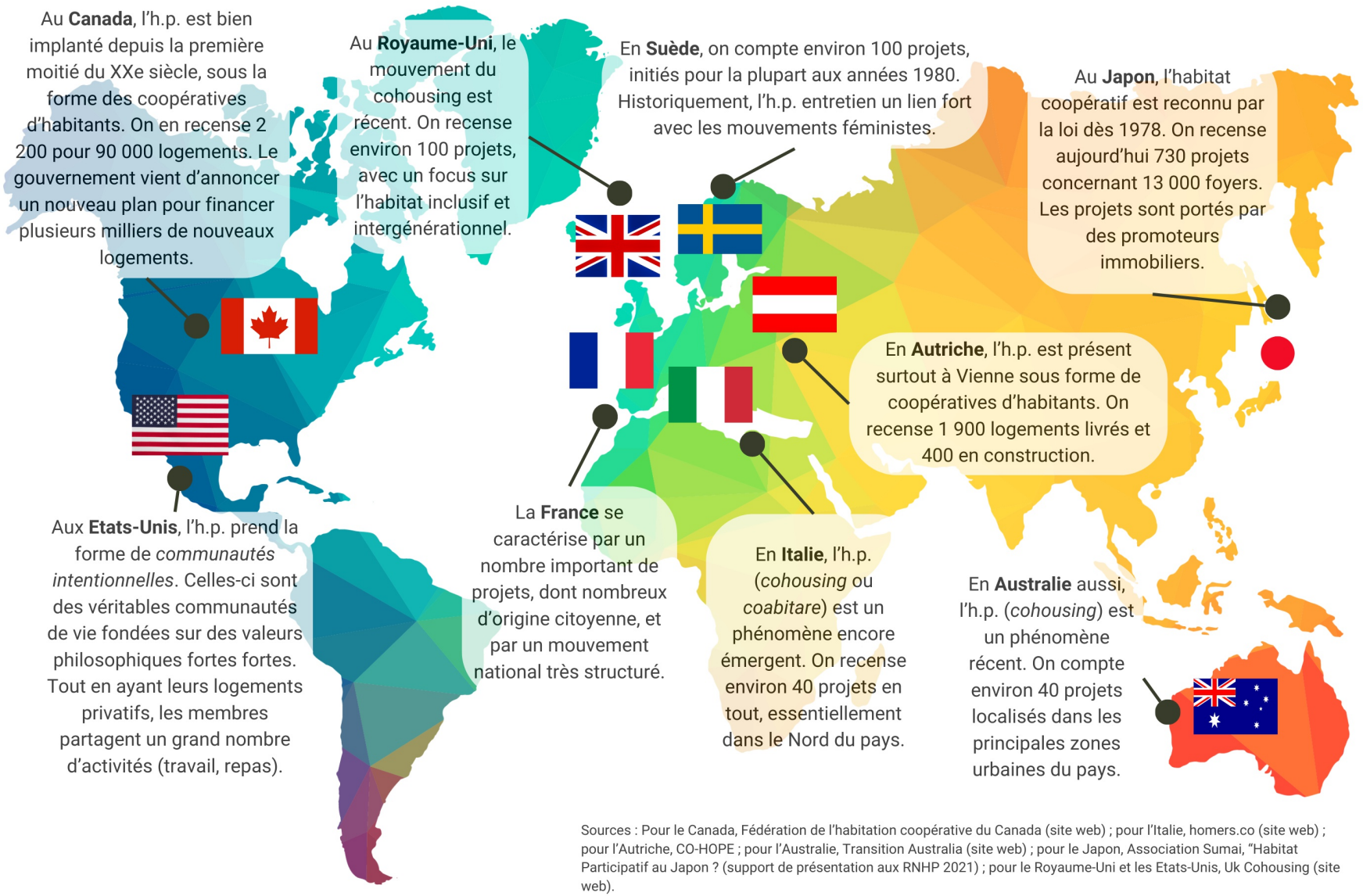
La structure décentralisée de l'innovation sociale a des conséquences très importante en ce qui concerne la question de son passage à l'échelle. Alors que, dans un système centralisé, le passage à l'échelle se fait par la croissance d'organisations de plus en plus grandes et verticales, dans un système distribué la diffusion de l'innovation peut se faire par la démultiplication d'organisations à taille humaine au sein de réseaux horizontaux. Non pas *scale-up*, donc mais *scale-out*. L'innovation sociale se diffuse donc au travers d'un processus qui consite à expérimenter des solutions, répliquer celles qui fonctionnent et les connecter entre elles au sein d'un réseau. La réplication, cependant, ne consiste pas à reproduire une solution à l'identique, mais à l'adapter en fonction du contexte et des acteurs locaux : "*Lorsque nous discutons de la manière de reproduire des organisations collaboratives*", écrit Manzini, "*nous discutons en réalité de la manière dont ces idées peuvent se propager et de la manière dont différents groupes de personnes peuvent les reconnaître, les adopter et les adapter au contexte local*" (Manzini, p. 180 - le texte étant en anglais, la traduction est la mienen).

Néanmoins, pour qu'une innovation sociale parvienne à passer à l'échelle, l'activisme des acteurs locaux est une condition nécessaire, mais non suffisante. Il faut pour cela mettre en place un écosystème favorable (*enabling ecosystem*) (culturel, réglementaire, technique, économique...) - ce qui généralement n'est faisable que si la coalition d'acteurs porteuse de l'innovation sociale parvient à intégrer les décideurs politiques et économiques. Progressivement, la mise en place de cet écosystème rend de plus en plus aisée la création de nouveaux noeuds du réseau, ce qui permet son adoption par un public de plus en plus large.

## Processus de co-design et rôle du designer expert

Du fait de la nature décentralisée des systèmes d'innovation sociale, l'émergence et la diffusion de celle-ci est toujours un processus complexe qui relie une multitude d'acteurs et d'initiatives via des interactions plus ou moins coordonnées. Un designer souhaitant contribuer à

## L'habitat participatif dans le monde




Sources : Pour le Canada, Fédération de l'habitation coopérative du Canada (site web) ; pour l'Italie, homers.co (site web) ; pour l'Autriche, CO-HOPE ; pour l'Australie, Transition Australia (site web) ; pour le Japon, Association Sumai, "Habitat Participatif au Japon ? (support de présentation aux RNHP 2021) ; pour le Royaume-Uni et les Etats-Unis, Uk Cohousing (site web).

la diffusion d'une innovation sociale va donc intervenir au sein d'un processus très large, parmi d'autres acteurs pratiquant eux-même le design, de manière plus ou moins consciente et outillée. Par conséquent, la diffusion de l'innovation sociale s'opère toujours par des processus de co-design au travers d'un mix de design expert et design diffus. C'est à partir de cette prise de conscience de la nature des processus d'innovation sociale, du fait que ce soit en réalité des processus de co-design, que l'on peut penser l'apport du design et le rôle du designer expert au service de l'innovation sociale.

## Rôles et approches possibles du design expert

La première manière par laquelle un designer peut aider à la diffusion d'une innovation sociale consiste déjà à utiliser son esprit critique pour reconnaître la valeur et le potentiel de celle-ci alors qu'elle ne constitue encore qu'un signal faible.

Ensuite, l'intervention du designer expert peut se situer à différents niveaux, c'est-à-dire, en allant du bas en haut :

•Au niveau d'une organisation collaborative ;

•Au niveau d'un framework, d'un programme ou d'une plateforme

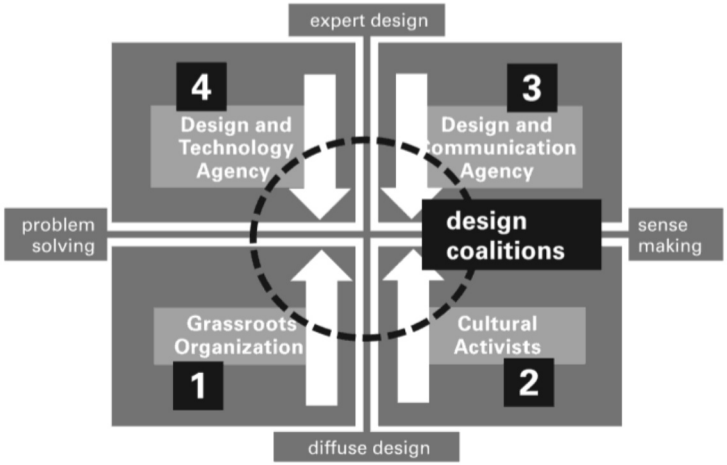



**Figure 2.3**
Social innovation in design.

Les pratiques du design entre design expert/diffus, entre problem-solving et sense-making. Source : Manzini 2015.

regroupant plusieurs organisation collaboratives ;

•Au niveau du processus de co-design tout entier.

Par ailleurs, en fonction de l'initiative qu'il décide de prendre ou de soutenir, un designer expert peut être amené à assumer différents rôles : activiste (créer une nouvelle organisation collaborative) ; stratège (développer des coalitions d'acteurs) ; promoteur culturel (apporter de nouvelles idées, perspectives, valeurs) ; facilitateur (faciliter les conversations sociales).

Manzini développe en particulier trois registres d'intervention des designers experts :

•*Design for visibility :* Rendre le public conscient de l'existence d'une innovation sociale et de ses bénéfices. Cette approche s'appuie principalement sur le traitement de l'information et se concrétise par des initiatives de production et diffusion de supports de visualisation, de cartographies, de storytelling, de scénarios prospectifs ;

•*Design for infrastructuring :* Contribuer à la construction d'infrastructures qui facilitent le lancement de nouvelles initiatives locales et la connexion entre elles. Parmi les composants potentiels de ces infrastructures figurent des plateformes digitales ; des espaces physiques ; des services logistiques ; des supports d'information ; des outils d'évaluation ; des services de communication ; de l'expertise en design ;

•*Design for networking :* Travailler au développement des réseaux et coalitions d'acteurs qui contribuent au processus de co-design. Manzini insiste notamment sur l'importance de contribuer à la diffusion d'une nouvelle culture de l'administration publique, ouverte à la collaboration et à la co-décision avec la société civile et les citoyens (le concept de *networked governance*).

Du fait de cette pluralité des modalités d'intervention possibles, l'une des qualités les plus précieuses pour pratiquer le design pour l'innovation sociale est la capacité à se positionner stratégiquement dans le processus : "*Le rôle du designers experts*", écrit Manzini, "*est de déclencher et de soutenir ces processus ouverts de co-design, en utilisant leurs connaissances en design pour concevoir et renforcer des initiatives bien ciblées*" (Manzini, p.54).

Cela implique un changement de posture du designer expert, en dépassant le mythe du génie solitaire mais également la réduction du design à la facilitation (le "post-it design" dans les mots de Manzini).

# La conception de la Fresque

## Design for visibility

Le moment est venu d'expérimenter le design au service de l'h.p. ! A ce propos, l'état des lieux présenté dans le chapitre précédent a fait émerger un grand nombre d'opportunités :

•Comment faire évoluer les imaginaires collectifs autour de l'habitat ?

•Comment permettre de tester la vie en h.p. ?

•Comment faciliter la création de nouveaux collectifs ?

•Comment aider les collectifs dans la recherche de foncier ?

•Comment faciliter des trajectoires personnelles et personnelles de transition vers des h.p. ruraux ?

•Comment aider les collectifs à obtenir le soutien des collectivités locales ?

•...

Parmi ces multiples pistes, il m'a paru naturel de travailler sur la problématique du manque de visibilité de l'h.p. La première condition pour que des citoyens s'orientent vers l'h.p. est effet qu'ils connaissent l'existence de cette forme alternative d'habitat. Condition qui, nous l'avons vu, n'est pas remplie aujourd'hui. Pour reprendre la terminologie employée par Manzini, j'ai donc opté pour une approche *design for visibility*.

Ce choix était également motivé par la volonté de m'intégrer dans l'écosystème de l'h.p. dans une logique de complémentarité avec les initiatives déjà existantes. En recensant ces initiatives, il m'a paru que peu d'entre elles abordent cette problématique de la visibilité et qu'aucune solution efficace n'a encore été développée.

## Une démarche par "effectuation"

Il existe un grand nombre de pistes d'action possibles pour rendre plus visible une innovation sociale : une campagne sur les réseaux sociaux, un concours, un reportage, une bande dessinée... Comment choisir parmi ces multiples options ?

Dans mes interventions habituelles en tant que consultant, une fois identifiées une ou plusieurs opportunités à creuser, je procède par une démarche d'idéation qui consiste à générer le plus grand nombre d'idées de solutions, à les catégoriser, à les prioriser au travers d'une évaluation valeur/complexité, à identifier quelques pistes à haut potentiel. Cette démarche se déroule dans un cadre très prévisible en s'appuyant sur l'écosystème (ressources, parties prenantes) de mon client.

Or, les conditions dans lesquelles se déroule la présente expérimentation sont très différentes. Il n'y a pas de commanditaires, je suis moi-même l'initiateur de la démarche. Puisque je n'ai pas d'expériences prégresses dans l'h.p., je n'ai pas de réseau sur lequel pouvoir compter : il s'agit de construire celui-ci *au travers de l'expérimentation*. J'avance dans un cadre essentiellement imprévisible.

Il me faut donc une autre approche, ce qui m'amène à renverser la logique : au lieu de sélectionner une piste de solution en réfléchissant ensuite aux moyens nécessaires pour la mettre en place, je décide de partir des moyens à ma disposition pour concevoir une solution qui soit en phase avec mon objectif généralde rendre l'h.p. plus visible. En échangeant avec ma tutrice, Céline Marcelaud, j'apprends qu'une approche de ce type a été théorisée par l'économiste américaine Saras Sarasvathy sous le nom d'"effectuation".

### Effectuation vs causation

L'effectuation est une théorie de la prise de décision élaborée au début des années 2000 par l'économiste américaine Saras Saravsathy. Celle-ci part du constat que la théorie économique a du mal à expliquer le processus de création d'institutions telles que les entreprises et les marchés. Elle explique cela du fait que la théorie économique classique se focalise essentiellement sur la prise de décision dans des environnement prévisibles, alors que la création d'entreprise et l'exploration de marchés innovants sont des activités largement imprévisibles.

Pour comprendre la prise de décisions dans ce type d'environnements, Sarasvathy propose d'opérer un renversement conceptuel dans l'ordre entre objectifs et moyens: "Les processus de causation", ceux sur lesquels se focalise la théorie économique classique, "considèrent un effet particulier comme étant donné et se concentrent sur la sélection entre les moyens permettant de créer cet effet. Les processus d'effectuation prennent un ensemble de moyens comme donné et se concentrent sur la sélection entre les effets possibles qui peuvent être créés avec cet ensemble de moyens" (Sarasvathy, p.245, la traduction est la mienne).

Par exemple, bon nombre d'entrepreneurs partent d'ambitions assez génériques (se rendre indépendants, gagner de l'argent...) en s'appuyant sur les moyens à leur disposition (connaissances, réseaux) pour explorer différentes options jusqu'à atterrir sur un modèle économique viable.

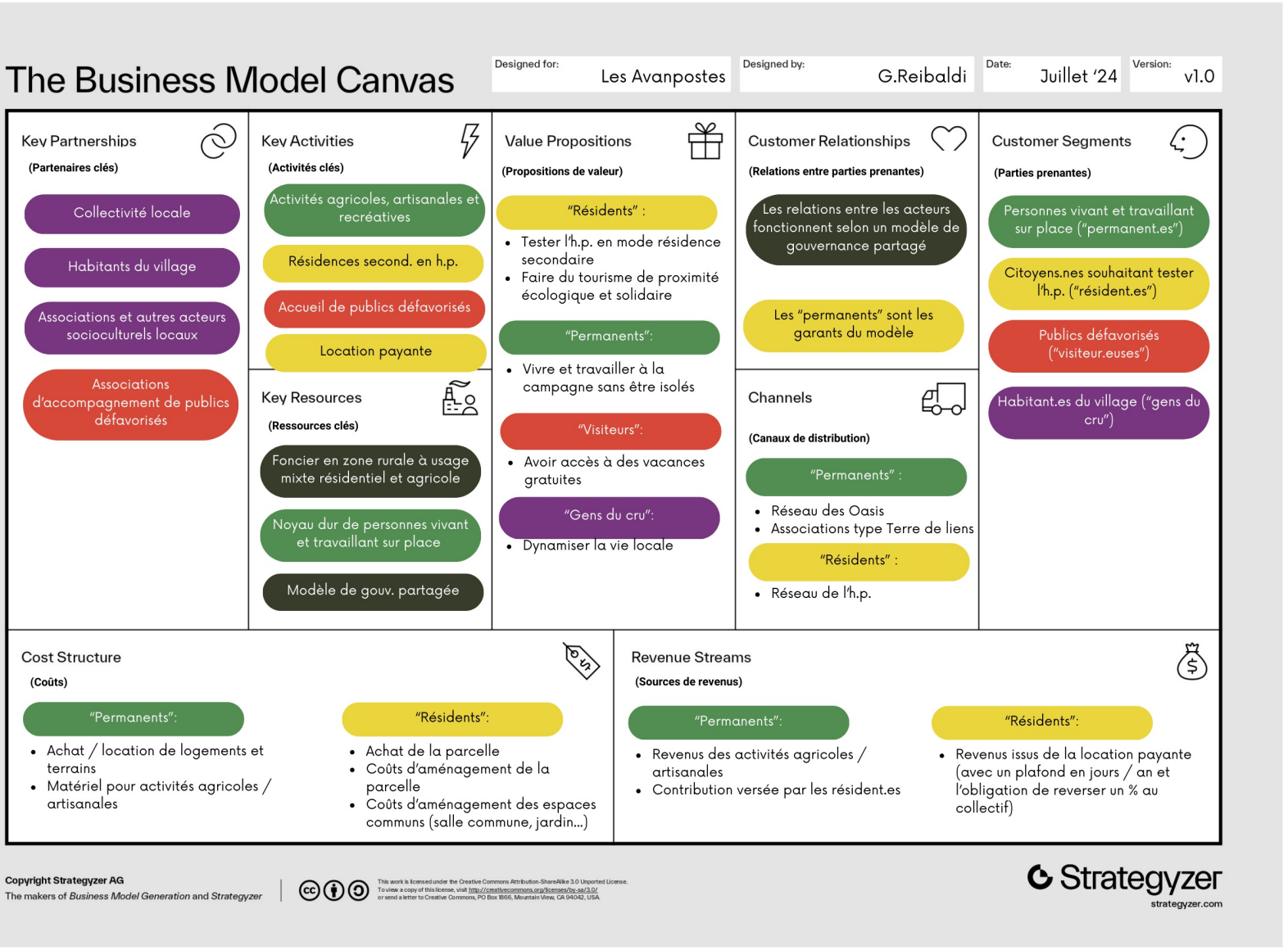
# L'Avanposte : un lieu hybride rural de découverte de l'habitat participatif

Un Avanposte serait un lieu situé en zone rurale, à proximité relative d'une agglomération urbaine, réunissant plusieurs publics et fonctions :

- Des citoyens intéressés par l'h.p., mais hésitant à se lancer, pourraient y acheter des parcelles et les développer comme résidences secondaires en h.p.
- Lorsqu'elles ne sont pas utilisées, les résidences secondaires sont mises à disposition de personnes défavorisées via des associations, ou bien louées (à des conditions précises et dans l'intérêt général)
- Des familles de permanents vivraient sur place en exerçant des activités agricoles et/ou artisanales.

Ce concept permettrait de répondre à plusieurs enjeux :

- Tester l'h.p. en conditions réelles, à moindre risque
- Contribuer à dynamiser des territoires ruraux
- Développer des formes conviviales de tourisme.



Il se trouve que, depuis un an, je suis animateur bénévole de la Fresque du climat, un atelier de sensibilisation au dérèglement climatique. Ce concept de fresque, qui décline l'approche systémique dans un format pédagogique et interactif, a connu en France, ces dernières années, un succès assez fulgurant. Succès qui se mesure par le nombre de participants (plus de 1,7 millions), par la naissance d'une communauté très dynamique d'animateurs (plus de 70 000), mais aussi par l'émergence d'un véritable écosystème de fresques 'amies'. On peut même affirmer que le concept de la fresque est devenu, en France, l'outil de référence pour sensibiliser le grand public à des enjeux sociaux ou environnementaux. Par une logique d'effectuation, j'envisage donc de créer une Fresque de l'habitat participatif.

Pendant un certain temps, avant de me lancer, j'envisage d'autres concepts à tester (voir par exemple l'encadré sur les Avanpostes). Mais le concept de la fresque me semble présenter l'avantage de pouvoir être réalisé par mes propres moyens et de me positionner assez rapidement dans une dynamique d'interaction avec les acteurs de l'écosystème.

## La première version de la Fresque

Pour concevoir la première version de la Fresque de l'habitat participatif, je m'inspire de près du modèle de la Fresque du climat. A noter que celle-ci est diffusée sur la base d'une licence Creative Communs avec droit d'utilisation mais pas de modification : les animateurs s'engagent à respecter le déroulé-type et à ne pas modifier le jeu de cartes.

Je conçois donc un atelier grand-public, d'une durée de 3 heures environ, qui permet de découvrir l'h.p. au travers d'un jeu de cartes et d'autres activités complémentaires :

•Le jeu de cartes : L'atelier s'ouvre avec un jeu de cartes. Les participants sont invités à travailler en intelligence collective pour identifier les liens entre les 37 cartes qui composent le jeu. Arrivés à ce point du mémoire, vous connaissez déjà ce jeu de cartes car c'est celui que j'ai présenté en détail dans le premier chapitre du mémoire ;

•Le quiz : le jeu de cartes est suivi par Mito / Pas mito, un quiz qui aborde les idées reçues autour de l'h.p. L'animateur partage avec les participants des affirmations sur l'h.p. et leur demande de répondre si c'est vrai ou faux en argumentant leurs réponses. Les questions permettent de susciter une conversation sur les imaginaires collectifs autour de l'h.p. Cette activité offre aussi un moment léger et ludique qui permet de se recharger après une activité cognitivement intense telle que le jeu de cartes avec son approche systémique ;

•La Boussole d'orientation (côté recto) : On introduit ensuite un autre outil, la Boussole d'orientation. Celle-ci se présente sous la forme d'une feuille A3 recto/verso pliée en format A6, dont le format évoque vaguement une carte géographique IGN. Le recto de la boussole invite les participants à aborder la question "Suis-je fait.e pour aller vivre en h.p. ?" Cela se fait au travers d'un test psycho-sociologique structuré sur deux dimensions : l'alignement avec les valeurs de l'h.p. et la compatibilité avec les modes de fonctionnement en collectif. Activité qui peut se dérouler de manière statique (les participants font le test en solo ou en petits groupes) ou dynamique (type debat mouvant : les participants se déplacent dans l'espace en fonction de leurs réponses) ;

La Boussole d'orientation (côté verso) : Au verso de la boussole, on aborde la question "Comment aller plus loin dans la découverte de l'h.p.?". Cette activité part du constat qu'il existe une grande diversité de projets et que, si on est intéressés par l'h.p., avant de s'investir dans un projet, il vaut mieux de réfléchir à quelle est la typologie de projet qui nous correspond le mieux. L'idée sous-jacente est que chacun de nous se caractérise d'une part, de certains besoins/envies non négociables, d'autre part, de dimensions sur lesquelles on est ouvert à explorer avec le collectif. Par exemple, une personne qui exerce un métier très lié à la ville ne pourra pas envisager d'aller vivre à la campagne ; un militant des coopératives d'habitants ne souhaitera pas envisager d'autres formes juridiques ; etc. A l'inverse, ces personnes pourraient être très ouvertes concernant d'autres dimensions du projet, par exemple le niveau d'exigence sur le plan écologique, ou la dimension sociale. La réflexion autour de ces questions se structure par le biais du radar figurant au verso de la boussole. Celui-ci est composé de neuf axes prédéfinis et de trois axes personnalisables, qui représentent les différentes dimensions d'un projet d'h.p.. Cette activité ne se déroule pas pendant l'atelier : les participants sont invités à repartir avec la boussole et à utiliser le radar pour poursuivre leurs réflexions et leurs conversations autour de l'h.p. C'est une ouverture possible vers la suite d'un parcours de découverte de l'h.p.

## Le jeu de cartes



# La boussole d'orientation (recto)

LA FRESQUE DE L'HABITAT PARTICIPATIF




## MA BOUSSOLE D'ORIENTATION



SUIS JE-FAIT.E POUR L' HABITAT PARTICIPATIF ?

### MODE D'EMPLOI

🏁 Démarrez au centre de la carte.
❓Lisez les affirmations en alternant celles sur les valeurs et celles sur le fonctionnement. Etes vous d'accord ? Répondez le plus honnêtement possible.

Déplacez-vous sur les deux axes de la carte selon vos réponses :

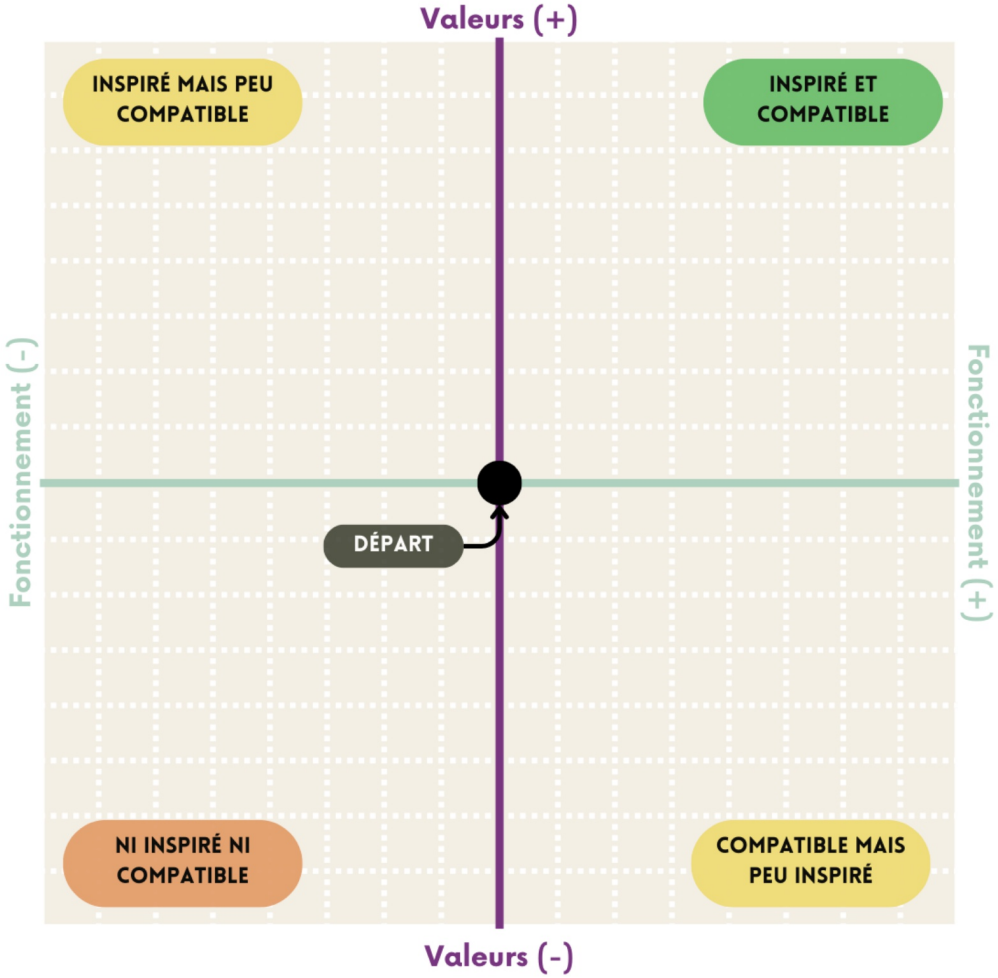
- Tout à fait d'accord = +1 point
- Partiellement d'accord = 0 points
- Pas du tout d'accord = -1 point

### VALEURS

- ☐ J'aime bien partager des moments de vie avec mes voisins
- ☐ Je veux vivre dans un habitat à faible empreinte environnementale
- ☐ Je suis attaché à la mixité sociale de mon lieu de vie
- ☐ J'aime bien gérer mon habitat moi-même plutôt que de le confier à des professionnels
- ☐ Je souhaite mutualiser des espaces et des ressources avec mes voisins
- ☐ Je veux sortir mon logement d'une logique spéculative
- ☐ J'ai envie de m'engager dans un collectif
- ☐ J'aime bien m'investir dans la vie associative de mon quartier

### FONCTIONNEMENT

- ☐ Je suis disponible à me réunir souvent avec mes cohabitants
- ☐ Je suis prêt à discuter longtemps avant de prendre une décision
- ☐ Je préfère avancer ensemble plus lentement que seul plus vite
- ☐ Je suis enclin à trouver des compromis
- ☐ J'accepte les décisions prises par le collectif
- ☐ J'ai l'habitude de donner et d'accueillir des feedback sur mon comportement
- ☐ J'accepte que certains aient un rapport à l'ordre et à la propreté différents des miens
- ☐ Je suis à l'aise avec le fait que certains cohabitants sont moins investis que moi dans le projet collectif




LA FRESQUE DE L'HABITAT PARTICIPATIF © 2024 BY GIOVANNI REIBALDI, SOUS LICENCE CC BY-ND 4.0.

# La boussole d'orientation (verso)

## COMMENT ALLER PLUS LOIN ?

## CONTINUER À DÉCOUVRIR

### AU NIVEAU NATIONAL

- Newsletters d'Habitat Participatif France (HPF) => Pour suivre les actus du mouvement
- Carte des projets sur le site d'HPF => Pour découvrir les projets
- Journées nationales portes ouvertes d'HPF => Pour visiter un Habitat Participatif
- Notes : .....

### AU NIVEAU LOCAL

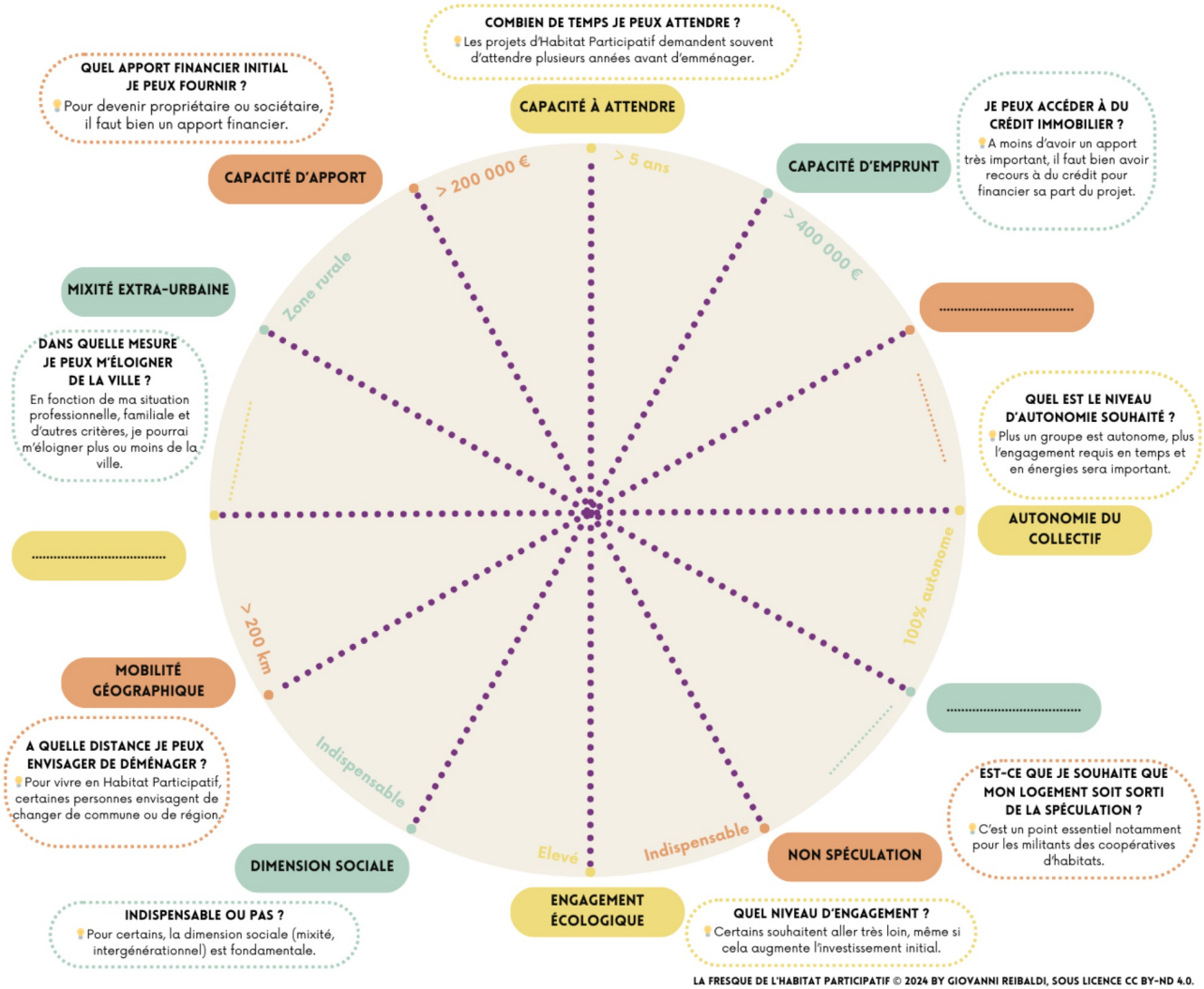
- Newsletters des acteurs dans votre région => Pour connaître les évènements locaux
- Bourses aux projets => Pour rencontrer plein de collectifs
- Réunions d'information => Pour découvrir un projet qui vous intéresse
- Notes : .....

## MODE D'EMPLOI

Avant de s'engager dans un projet d'Habitat Participatif, il est important de réfléchir à ses besoins :

- Quels sont mes besoins essentiels et non négociables ?
- Sur quels points je suis ouvert à des compromis ?

Lisez les questions clés
Selon vos réponses, définissez vos besoins sur chaque axe
Si vous le souhaitez, rajoutez des axes personnalisés




LA FRESQUE DE L'HABITAT PARTICIPATIF © 2024 BY GIOVANNI REIBALDI, SOUS LICENCE CC BY-ND 4.0.

La licence d'utilisation (version simplifiée)

# LICENCE D'UTILISATION

**LA FRESQUE, UN BIEN COMMUN**

## CREATIVE COMMONS

La Fresque de l'Habitat Participatif est régie par une licence Creative Commons BY-ND 4.0 DEED Attribution - Pas de Modification 4.0 International.

## USAGE COMMERCIAL

Cette licence autorise à utiliser la Fresque et copier, distribuer et communiquer le matériel, y compris dans un cadre commercial. Dans ce cas, des redevances pourront être demandées.

## MODIFICATIONS

Les supports ne sont pas modifiables. C'est le cas en particulier pour le jeu de cartes : il est interdit de rajouter, supprimer ou modifier des cartes.

## EXTENSIONS

Il est possible de réaliser des versions adaptées par public ou par usage. Dans ce cas, il est possible de créer des extensions au jeu de cartes, dans la limite de 10 cartes max.

## ASSOCIATION

Une association sera créé pour exploiter la licence de la Fresque, fédérer la communauté des animateurs et faire évoluer les supports de manière collaborative.

Le support du quiz

# MITO OU PAS MITO ?

## LE QUIZ

| En Habitat Participatif... | Pas mito | J'hésite | Mito |
|---|---|---|---|
| 1 On est obligé d'être tout le temps avec ses cohabitants. | | | |
| 2 On passe beaucoup de temps en réunion avec ses cohabitants. | | | |
| 3 Ce qui compte, c'est d'avoir accès à un logement moins cher que le marché. | | | |
| 4 Il n'y a jamais de conflits car on est bienveillants. | | | |
| 5 On mange ensemble tous les jours. | | | |
| 6 C'est la même chose qu'être en colocation. | | | |
| 7 On peut tout à fait adopter un statut en copropriété. | | | |
| 8 Certains projets sont initiés par des collectivités locales. | | | |
| 9 Il suffit de quelques milliers d'euros pour intégrer un projet. | | | |
| 10 On a souvent comme espace commun une salle coworking. | | | |

## Premiers feedbacks et pistes d'amélioration

Je me suis appuyé sur cette première version de la fresque pour organiser plusieurs sessions de test et de démo. D'une part, j'ai pris l'initiative d'organiser des sessions destinées au grand-public ; en parallèle, j'ai partagé mon projet de création de la fresque auprès de mes contacts dans l'écosystème de l'h.p., ce qui a fait émerger des nouvelles opportunités de test.

J'ai donc pu faire tester la Fresque lors de 4 sessions :

- Une session grand-public en présentiel (mai 2024, Lyon) ;
- Une session grand-public en ligne (juin 2024) ;
- Une session de démo & feedback auprès d'Idée Force, un groupe de travail de professionnels de l'h.p. animé par Chez moi demain (juin 2024) ;
- Une session de démo & feedback lors des RNHP (juillet 2024, Rennes).

Au global, ces différentes sessions de test m'ont permis de présenter la fresque à environ 50 personnes aux profils variés. Une session particulièrement importante a été la présentation de la Fresque lors des RNHP qui constituent l'évènement phare de l'écosystème. A cette occasion, j'ai pu collecter les retours d'un public varié composé de cohabitants, de citoyens, de professionnels, de bénévoles, des salariés de collectivités locales.

### Un accueil encourageant

L'initiative de création de la Fresque a été accueillie par l'écosystème de manière très positive et encourageante. La très grande majorité des personnes ayant participé à la phase de test connaissaient déjà le format de la fresque et certains sont animateurs d'autres fresques : l'intérêt de la création d'une fresque dédiée à l'h.p. leur a donc paru évident.

Globalement, le jeu de cartes leur semble offrir une présentation assez complète de l'h.p. et l'enchaînement entre les cartes parait plutôt clair et logique.

La Boussole d'orientation a également été accueillie comme un outil pertinent pour accompagner les réflexions individuelles et collectives




En sens horaire, en partant d'en haut à gauche : présentation de la session test sur eventbrite.com ; photos de la session en présentiel ; copie-écran de la session en distanciel sur Miro.

autour de l'h.p., aussi bien au niveau des valeurs que des modes de fonctionnement en collectif. Visiblement, les participants ont apprécié la dimension tangible de la boussole : recevoir leur propre exemplaire, le manipuler, répondre au questionnaire, repartir avec. C'est l'un des apports du design à l'innovation sociale que d'aider à visualiser des problématiques complexes, de les concrétiser par des artifacts tangibles.

Dans sa simplicité, le quiz a aussi été apprécié : l'outil semble répondre à l'intention de proposer un moment plus léger, tout en favorisant les échanges. A noter que quelques semaines après avoir participé à une des sessions, l'une des premières participantes a réutilisé le quiz comme support pour animer un stand sur l'h.p. lors d'un évènement local.

## Le contenu du jeu de cartes

L'une des propositions d'amélioration les plus récurrentes a consisté à proposer de rajouter de nouvelles cartes au jeu afin d'approfondir certains aspects de l'h.p. Les envies, à cet égard, sont multiples :

•Développer davantage la partie historique, en faisant apparaître des précurseurs de l'h.p., tels que le Familistère de Guise et les Castors ;

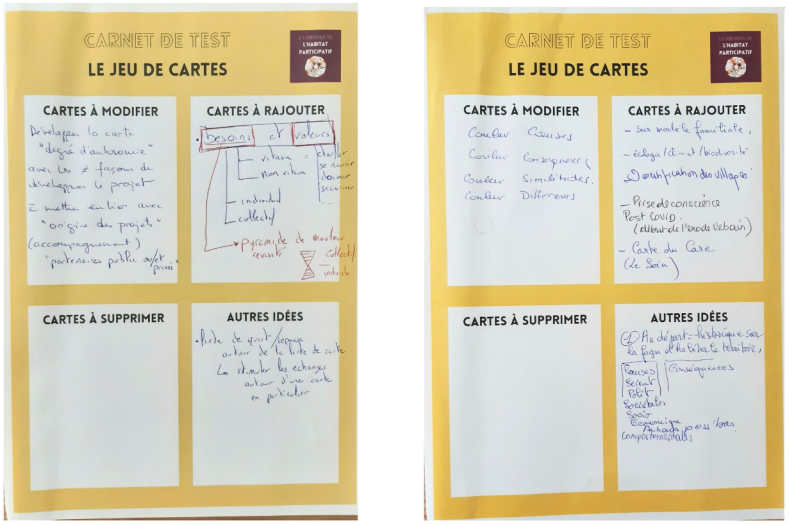
•Insister davantage sur les dynamiques socio-économiques qui concourent à expliquer la genèse de l'h.p.(le capitalisme, la propriété privée, l'individualisme, le vieillissement de la population, l'évolution de la structure des ménages, etc.) ;

•Mettre davantage en évidence les modes de fonctionnement des collectifs (la raison d'être, la gestion des conflits, etc.) ;

• Évoquer les différents besoins humains associés à l'habitat (abri, intimité, socialisation, etc.) et la manière par laquelle l'h.p. y répond, en analogie avec la pyramide de Maslow.

•…

Or, le nombre de cartes étant déjà assez important (37), j'ai demandé aux participant.es quelles cartes ils seraient disponibles à sacrifier pour faire place à de nouvelles cartes : aucune proposition de suppression de cartes n'a été avancée. Se pose alors la question de comment intégrer ces éléments supplémentaires sans faire exploser le nombre de cartes et par conséquent, la durée du jeu.



Exemples de fiches de collecte de feedback collectées lors des RNHP.

## Le storytelling du jeu de cartes

Si globalement le jeu de carte est paru assez complet, logique et fluide, plusieurs feedbacks ont proposé d'articuler différemment le storytelling.

Certains participants ont eu du mal à suivre l'articulation entre la première partie du jeu, plutôt historique, et la deuxième, plutôt logique. Suite à ce retour, j'ai apporte un correctif au déroulé du jeu : au début, afin de guider un peu plus les participants, je dessine sur la feuille de papier qui servira de support pour construire la fresque deux zones, intitulées respectivement "Génèse et enjeux de l'habitat moderne" et "H.p. : l'alternative citoyenne".

D'autres ont trouvé que la genèse de l'h.p. est présentée en réaction aux carences des formes traditionnelles d'habitat moderne, alors qu'on pourrait élaborer la narration de manière plus positive en insistant plutôt sur l'envie d'explorer des modèles alternatifs.

A certains, l'opposition entre formes d'habitat conventionnelles et h.p. est parue trop manichéenne : par exemple, on met l'accent sur les faiblesses du logement social, alors qu'on pourrait plutôt insister

sur l'énorme progrès social que celui-ci a constitué dans la lutte contre le mal-logement. A ce propos, j'ai intégré la suggestion d'une participante de dessiner sur la feuille-support, à la jonction entre la première et la deuxième section du jeu, un pont suggérant des passerelles possibles entre habitat conventionnel et h.p.

Enfin, certains participants ont mis en cause la pertinence d'une narration prédéfinie. Par exemple, un participant à l'atelier de Rennes nous questionne : "*Pourquoi vous nous proposez un déroulé prédéfini ?*", nous demande le participant. "*La vraie participation aurait été de nous faire construire par nous-même la fresque*". Ce retour m'a paru très intéressant car il exprime la culture propre de l'h.p. et plus généralement de l'innovation sociale. Une culture de l'autonomie, de l'autogestion, de la participation, qui mal supporte de déployer un modèle complètement figé. Cette réaction m'a fait prendre conscience de la culture spécifique des acteurs de l'h.p. comparée à celle de la Fresque du climat, et m'a orienté vers la possibilité d'un modèle plus ouvert, flexible et appropriable.

## L'adaptation à de nouveaux publics et contextes

La version initiale de l'atelier a été conçue pour le grand-public. Mais assez vite, au cours des échanges, ont émergé des envies d'adapter la fresque afin d'adresser d'autres publics ou d'autres contextes :

•Pendant la phase de conception je fais la connaissance d'Olivier Luisetti, un retraité très actif dans l'écosystème de l'h.p. et qui devient mon partenaire dans l'expérimentation (il avait initié lui-même, il y a deux ans, un projet de fresque qui n'avait pas abouti). Pour Olivier, il est évident qu'il faudra prévoir la possibilité pour les sous-communautés de l'h.p. (les Oasis, les hameaux légers...) de réaliser des adaptations du jeu afin d'approfondir la présentation de certains aspects qui leur tiennent à coeur. Je consent donc à ce que l'on puisse créer des extensions de la fresque, dans la limite de 10 maximul cartes supplémentaires par extension.

•Des accompagnatrices professionnelles envisagent d'utiliser la fresque comme activité à proposer à des collectifs en cours de formation. Le radar, notamment, leur paraît un outil intéressant pour travailler l'alignement du groupe sur les différents axes du projet ;

•Lors de la session avec le groupe de travail professionnel Idée Force, certains participants manifestent un intérêt pour utiliser la fresque auprès de collectivités locales. Cette piste se confirme aux RNHP avec la participation à l'atelier d'un représentant du Centre National de Formation de la Fonction Publique Territoriale (CNFPT), qui envisage d'intégrer la fresque aux programmes de formation destinés aux agents ;

Un professeur d'urbanisme et architecte de l'Université de Wien, également présent aux RNHP, aimerait bien proposer la fresque à ses étudiants ; un autre participant aux RNHP aimerait s'investir dans la création d'une version junior afin de proposer la fresque dans les écoles primaires et les collèges ;

Toutes ces réactions suggèrent l'opportunité d'une déclinaison du jeu de cartes par public et par contexte, selon le modèle de La Fresque du climat, qui existe aujourd'hui en plusieurs versions : adulte standard, adulte simplifiée, experte, junior, version quiz.

## La forte demande de participation

Mon objectif initial lors de cette expérimentation était de valider la fresque en tant qu'outil de sensibilisation destiné au grand public. Or avant même que j'aie pu améliorer et stabiliser l'outil, de nombreuses personnes se sont manifestées lors des sessions de test afin de devenir animatrices de la fresque. Notamment, suite à la session de démo que nous avons animée avec Olivier Luisetti aux RNHP, une vingtaine de personnes, à la fois simples citoyens et professionnels du secteur, nous ont laissé leurs coordonnées afin d'être tenus au courant sur les étapes suivantes pour devenir animateurs. Ces retours très positifs témoignent de l'adoption du concept par les acteurs de l'écosystème.

Par ailleurs, une partie de ces personnes expriment leur disponibilité volonté de s'investir dans l'amélioration de la Fresque. Par exemple, suite à ma présentation auprès du groupe de travail Idée Force, des membres du groupe de travail, accompagnatrices professionnelles de projets d'h.p., me proposent de revenir vers moi avec des propositions de nouvelles cartes à rajouter. S'est donc posée assez vite (bien plus vite que je ne l'avais imaginé) la question du cadre à poser pour, d'une partie, créer une communauté d'animateurs, d'autres part, coordonner les actions des différents contributeurs.

## La Fresque aux Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif 2024




### La Fresque de l'Habitat Participatif. Vers un parcours d'initiation au cohabiter.

Vendredi matin - De 11H à 12H30

La Fresque de l'Habitat Participatif est un atelier pédagogique et collaboratif qui invite à découvrir l'Habitat Participatif (dans toute sa diversité !) et qui partage des outils pour aller plus loin. Venez découvrir La Fresque et réfléchir ensemble à comment améliorer et développer cet outil afin qu'il devienne un bien commun de l'écosystème de l'Habitat Participatif.



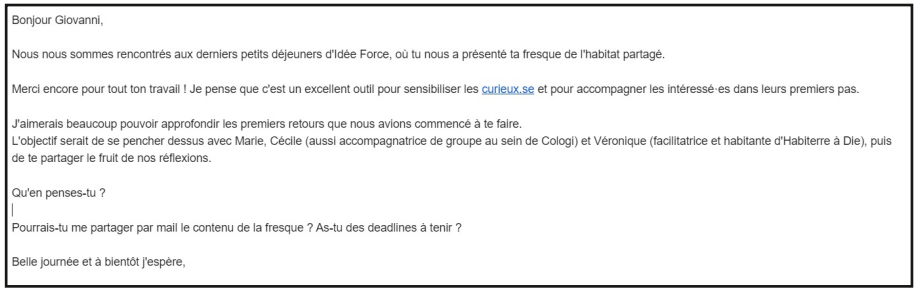




En sens horaire, partant d'en haut à gauche : bannière web de l'appel à contribution aux RNHP 2024 ; fiche de présentation de mon atelier ; session de démo de la Fresque ; photo d'ambiance ; mon introduction lors de la session de démo.

**"Pourquoi vous nous proposez un déroulé prédéfini ? La vraie participation aurait été de nous faire construire par nous-même la fresque".**

Un participant aux RNHP après avoir assisté à la démo de la Fresque



Bonjour Giovanni,

Nous nous sommes rencontrés aux derniers petits déjeuners d'Idée Force, où tu nous a présenté ta fresque de l'habitat partagé.

Merci encore pour tout ton travail ! Je pense que c'est un excellent outil pour sensibiliser les curieux.se et pour accompagner les intéressé·es dans leurs premiers pas.

J'aimerais beaucoup pouvoir approfondir les premiers retours que nous avions commencé à te faire.
L'objectif serait de se pencher dessus avec Marie, Cécile (aussi accompagnatrice de groupe au sein de Cologi) et Véronique (facilitatrice et habitante d'Habiterre à Die), puis de te partager le fruit de nos réflexions.

Qu'en penses-tu ?

Pourrais-tu me partager par mail le contenu de la fresque ? As-tu des deadlines à tenir ?

Belle journée et à bientôt j'espère,

Un email que m'a adressé une professionnelle de l'h.p. suite à une session de démo.

## La réorientation de l'expérimentation

Les retours collectés lors des premières sessions et notamment aux RNHP attestent l'émergence d'une communauté autour de la fresque. Une communauté qui, en cohérence avec la culture de l'h.p., souhaite non seulement déployer la fresque, mais participer à son élaboration. Comme le remarque Manzini, c'est un *pattern* assez typique de l'innovation sociale : lorsqu'il est participatif, le processus de création d'un dispositif de visualisation devient également un moyen de création d'une communauté (*community-building tool*) (Manzini).

Face à l'émergence de cette dynamique, avec mon partenaire dans l'expérimentation, Olivier Luisetti, nous avons décidé de capitaliser sur l'enthousiasme suscité aux RNHP de Rennes afin de lancer, sans tarder, la communauté d'animateurs. A ce moment-là, mon expérimentation donc a pris une autre direction : j'ai mis en stand-by le travail sur l'amélioration de la fresque et sa validation auprès du grand-public pour me consacrer à la création de la communauté.

Entre juillet et septembre, j'ai donc animé trois sessions "Devenir animateur.rice" auxquelles ont participé au total environ 20 personnes. Cela a été l'occasion pour partager la nouvelle orientation donnée à l'expérimentation et collecter des feebacks par rapport à celle-ci.

## Vers une communauté de la Fresque

La première, et la principale nouveauté de cette deuxième phase d'expérimentation, a donc été le lancement d'une communauté d'animateurs de la fresque. Il s'agit de créer un espace pour permettre aux animateurs d'être en contact, de s'informer de ses projets d'animation, de se motiver, de partager des bonnes pratiques. Puisqu'une partie des participants souhaite s'investir dans l'amélioration des outils, il s'agit également de définir un cadre permettant de coordonner ces travaux.

Dit autement, c'est une communauté à deux niveaux qui semble prendre forme :

•Un premier cercle, composé des personnes qui veulent s'investir dans l'amélioration des outils ;

•Un deuxième cercle, composé des personnes qui veulent "juste" être animateurs.

Les sessions "Devenir animateur.rice" visent à mettre en mouvement cette double dynamique. Lors de ces sessions, je partage aux participants tous les éléments nécessaires pour organiser et animer une fresque grand-public, en les encourageant à organiser une première animation dans les semaines à venir. Je mets notamment à leur disposition l'accès à un dossier partagé contenant tous les supports de préparation et d'animation : la licence, le jeu de cartes, un fichier audio présentant la narration du jeu de cartes, etc.

Afin de rester en contact et de favoriser les échanges entre animateurs, je propose la mise en place de sessions mensuelles de partage de bonnes pratiques : l'occasion pour partager, se motiver, améliorer ses pratiques. Cette proposition est accueillie très favorablement par les participants.

Avec Olivier, nous proposons également de mettre en place, dans les semaines à venir, des groupes de travail permettant à ceux et celles qui le souhaitent de s'impliquer dans l'amélioration des outils.

Enfin, afin de donner à ces collaborations un cadre plus pérenne, nous évoquons la possibilité de créer une association autour de la fresque - proposition qui arrive peut-être trop tôt et qui reçoit un accueil mitigé.

## Vers un outil ouvert et des narrations plurielles

Lors de ces sessions, les participants réitèrent leurs demandes d'enrichir le jeu de cartes et de l'adapter en fonction des publics et des contextes. Par ailleurs, j'ai gardé à l'esprit le retour du participant à l'atelier de Rennes qui demandait un outil "vraiment participatif". Demande qui refait aussi surface.

Ces considérations m'amènent à revenir sur le modèle initial, qui prévoyait, à l'image de certains jeux de plateau, un socle de base et la possibilité de créer des extensions avec des cartes supplémentaires. J'accepte alors de donner aux animateur plus de liberté, tout en restant dans une logique de mutualisation d'outils qui me parait indispensable pour un déploiement à l'échelle. Je propose pour cela d'envisager une déclinaison du jeu de cartes en deux versions :

•Une version "guidée" : celle-ci serait proche de l'existant, avec un deck de cartes et un déroulé prédéfinis. Elle adresserait le cas d'usage d'un animateur souhaitant déployer un outil simple à utiliser aurpès d'un public qui découvre l'h.p. Cette version guidée correspond au concept initial modelé sur l'exemple de la Fresque du climat

Une version "libre": celle-ci serait basée sur un deck de cartes beaucoup plus riche (une centaine de cartes, par exemple), intégrant des cartes supplémentaires permettant d'approfondir, si on le souhaite, tel ou tel aspect de l'h.p. Cette version libre adresserait le cas d'usage d'un animateur souhaitant adapter la fresque en fonction du public ou d'un contexte particulier. Un autre cas d'usage intéressant serait de permettre à des groupes, par exemple des collectifs en formation, de construire leur propre récit autour de l'h.p. La consigne pour ces groupes pourrait être de créer un déroulé autour de l'h.p. en utilisant pour moitié un socle de cartes "obligatoires" (afin de préserver un socle de connaissances partagées) et pour moitié des cartes au choix.

Si la version guidée reprend le récit "officiel" du mouvement national, la version libre pourrait ainsi permettre à chaque groupe d'articuler son propre récit autour de l'h.p., en stimulant la créativité et l'autonomie. Petite ouverture vers un design "pluriversel" (Escobar)...

## Les sessions “Devenir animateur.rice”

### LA RAISON D’ÊTRE DE LA FRESQUE

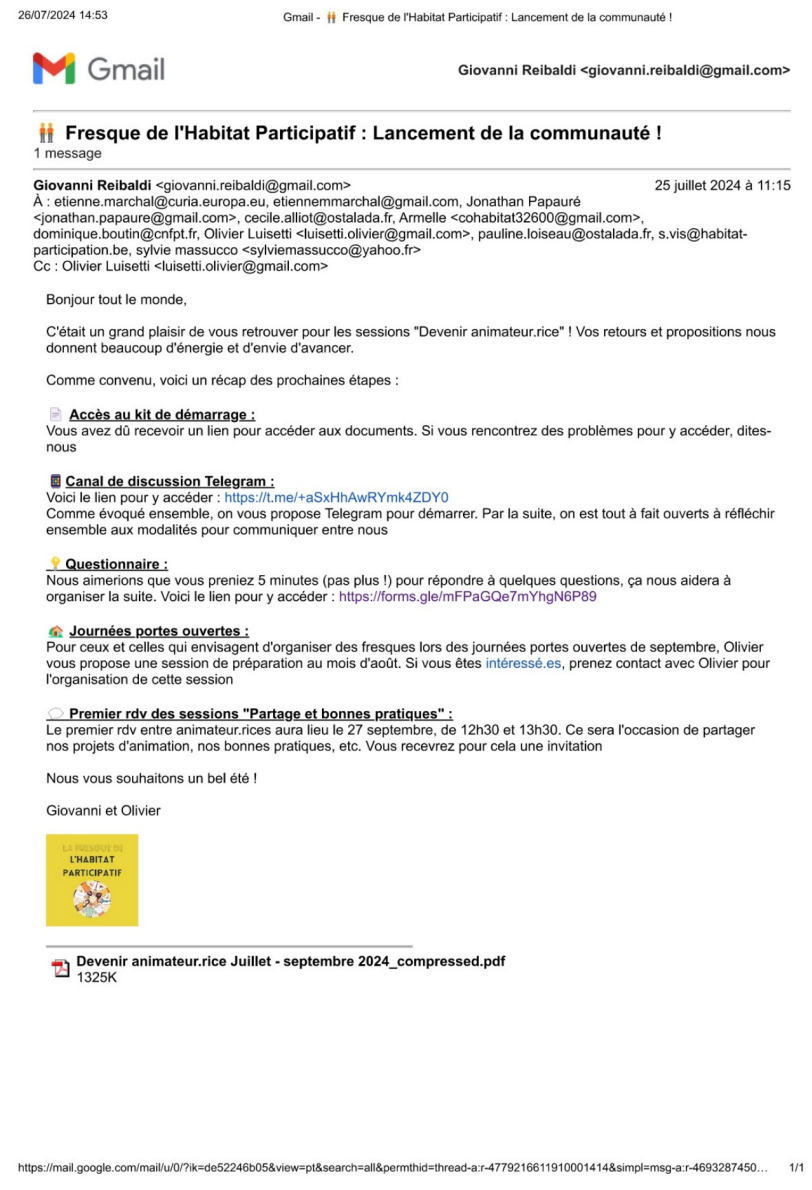
> La fresque vise à faire connaître plus largement l’h.p., en accompagnant les citoyen.nes et les acteurs de la société depuis la découverte jusqu’à la prise de décision sur l’opportunité ou pas d’adopter cette innovation sociale.

### LE KIT DE DÉMARRAGE

- Jeu de cartes imprimables :
  - Les cartes sont à imprimer en format A6 R/V
  - Le fichier est fait pour imprimer en format A4 R/V avec retournement sur le bord long, puis découper les cartes
  - Si vous faites imprimer chez un imprimeur, il utilisera peut-être une autre technique (par exemple, impression en format livret A3)
- Correction de la fresque (fichier audio)
- Quiz Mito / Pas mito (A4 R/V)
- Boussole d’orientation (A3 R/V)
- Licence d’utilisation

N’oubliez pas de remplir le formulaire. Il nous permet de faire le suivi du nombre d’ateliers, de participants, etc.

Extraits du support de présentation.



26/07/2024 14:53 Gmail - Fresque de l'Habitat Participatif : Lancement de la communauté !

Gmail — Giovanni Reibaldi <giovanni.reibaldi@gmail.com>

**Fresque de l'Habitat Participatif : Lancement de la communauté !**
1 message

**Giovanni Reibaldi** <giovanni.reibaldi@gmail.com> 25 juillet 2024 à 11:15
À : etienne.marchal@curia.europa.eu, etiennemmarchal@gmail.com, Jonathan Papauré <jonathan.papaure@gmail.com>, cecile.alliot@ostalada.fr, Armelle <cohabitat32600@gmail.com>, dominique.boutin@cnfpt.fr, Olivier Luisetti <luisetti.olivier@gmail.com>, pauline.loiseau@ostalada.fr, s.vis@habitat-participation.be, sylvie massucco <sylviemassucco@yahoo.fr>
Cc : Olivier Luisetti <luisetti.olivier@gmail.com>

Bonjour tout le monde,

C'était un grand plaisir de vous retrouver pour les sessions "Devenir animateur.rice" ! Vos retours et propositions nous donnent beaucoup d'énergie et d'envie d'avancer.

Comme convenu, voici un récap des prochaines étapes :

**Accès au kit de démarrage :**
Vous avez dû recevoir un lien pour accéder aux documents. Si vous rencontrez des problèmes pour y accéder, dites-nous

**Canal de discussion Telegram :**
Voici le lien pour y accéder : https://t.me/+aSxHhAwRYmk4ZDY0
Comme évoqué ensemble, on vous propose Telegram pour démarrer. Par la suite, on est tout à fait ouverts à réfléchir ensemble aux modalités pour communiquer entre nous

**Questionnaire :**
Nous aimerions que vous preniez 5 minutes (pas plus !) pour répondre à quelques questions, ça nous aidera à organiser la suite. Voici le lien pour y accéder : https://forms.gle/mFPaGQe7mYhgN6P89

**Journées portes ouvertes :**
Pour ceux et celles qui envisagent d'organiser des fresques lors des journées portes ouvertes de septembre, Olivier vous propose une session de préparation au mois d'août. Si vous êtes intéressé.es, prenez contact avec Olivier pour l'organisation de cette session

**Premier rdv des sessions "Partage et bonnes pratiques" :**
Le premier rdv entre animateur.rices aura lieu le 27 septembre, de 12h30 et 13h30. Ce sera l'occasion de partager nos projets d'animation, nos bonnes pratiques, etc. Vous recevrez pour cela une invitation

Nous vous souhaitons un bel été !

Giovanni et Olivier

**Devenir animateur.rice Juillet - septembre 2024_compressed.pdf**
1325K

https://mail.google.com/mail/u/0/?ik=de52246b05&view=pt&search=all&permthid=thread-a:r-4779216611910001414&simpl=msg-a:r-4693287450… 1/1

Email envoyé après chaque session.

## Vers un toolkit de découverte de l'habitat participatif

Dès les premiers tests de la fresque, les participants ont établi des liens entre celle-ci et d'autres outils existants : d'autres fresques (de la construction ; de l'architecture ; de la biodiversité, etc.) ; d'autres outils créés par des acteurs de l'h.p. spécifiquement pour celui-ci; des outils de facilitation plus généralistes... Aux RNHP, j'ai moi-même eu l'occasion de découvrir un outil qui paraît très complémentaire à la fresque : "Jouer et découvrir les grandes étapes d'un projet d'habitat participatif", un atelier dans lequel les participants sont invités à reconstituer les grandes étapes d'un projet d'h.p. sur les différents volets (humain, juridique, immobilier, etc.). Alors que la fresque aborde le "pourquoi", cet atelier aborde le "comment". La référence à ces outils complémentaires ouvre deux perspectives intéressantes.

La première consiste à recenser ces outils pour constituer un toolkit dans lequel les membres de la communauté pourraient piocher assez librement selon leurs envies et besoins. Cette perspective va dans le sens de mutualiser et de valoriser des outils créés au sein de l'écosystème, et qui souvent restent peu connus et utilisés. A ce propos, les toolkits constituent une stratégie classique de *design for infrastructuring* au service de la réplication des innovations sociales. D'après Manzini, les limites de cette approche consistent généralement dans le fait qu'il ne suffit pas de mettre à disposition un toolkit pour que celui-ci soit utilisé, et de façon correcte. Il s'agit, pour cela, de susciter la motivation de l'utiliser et de mettre en place les conditions pour une utilisation correcte, par exemple via des dispositifs d'assistance ou de partage de bonnes pratiques.

L'unes des tâches de la communauté naissante pourrait donc être de constituer un toolkit de supports d'animation autour de l'h.p. Par rapport aux considérations de Manzini, les sessions mensuelles entre animateurs permettront d'accueillir les nouveaux animateurs, de se motiver par l'émulation, de partager les bonnes pratiques.

## Vers une logique de parcours

La deuxième perspective liée au rapprochement entre les différents outils existants consiste à pouvoir monter des parcours d'initiation à l'h.p. Les animateurs auraient la possibilité de puiser dans la boîte à outils pour proposer différentes animations en fonction du niveau de maturité des individus et des groupes dans leur cheminement vers l'h.p.

Par exemple, Jonathan, l'un des participants aux sessions "Devenir animateur.rice", envisage d'organiser plusieurs animations afin de rencontrer d'autres personnes avec lesquelles créer un groupe et réfléchir ensemble à un projet à monter en Haute-Savoie.

Cette perspective évoque le concept d'interactions collaboratives (*collaborative encounters*) développé par Manzini : créer une séquence d'interactions permettant de faire naître de nouvelles organisations collaboratives.

## Design et habitat participatif : autres pistes d'expérimentation

L'expérimentation autour de la fresque se poursuivra dans les mois à venir en suivant les orientations que viens d'illustrer :

•La création d'une communauté d'animateurs, dont certains seront impliqués dans l'amélioration des outils ;

•La déclinaison du jeu de cartes en une version guidée et une version libre ;

• La mise en place d'un toolkit réunissant d'autres outils complémentaires à la fresque ;

•La possibilité de monter des parcours et de tester la fresque en tant qu'interaction collaborative pour faire émerger de nouveaux collectifs.

Avant de passer à la conclusion de ce mémoire, je souhaite suggérer quelques autres idées, que je n'ai pas pu approfondir jusqu'à présent, pour un design au service de la diffusion de l'h.p.

## Recherche design sur l'habitat participatif

Une première piste concerne la recherche en design appliquée à l'h.p.. Nous en savons encore très peu sur les parcours des citoyens vers l'h.p. : Qui sont ces personnes qui s'intéressent à l'h.p. ? Comment naît cet intérêt ? Quels obstacles rencontrent-elles ? Pourquoi, souvent, elles finissent par ne pas passer à l'acte ? Quels modèles d'h.p. conviennent à quelles typologies de personnes ? S'il

existe de nombreux témoignages et retours d'expériences à ces sujets, il reste encore beaucoup de travail pour avoir une compréhension fine de ces dynamiques.

Grâce à ses outils d'investigation et à sa capacité à visualiser les résultats de manière impactante, le design me parait bien placé pour apporter une contribution originale et significative pour une meilleure connaissance des parcours individues et collectifs vers l'h.p. C'est un travail de recherche en design que j'ai ébauché dans le deuxième chapitre de ce mémoire, et qui pourrait sans doute descendre beaucoup plus en profondeur.

## Rencontres collaboratives

Une seconde piste concerne la conception et l'expérimentation d'interactions collaboratives (*collaborative encounters*) permettant de former de nouveaux collectifs. C'est aujourd'hui l'un des principaux obstacles à la diffusion de l'h.p.: la (in)capacité à faire naître de nouveaux collectifs. Le design, avec son regard holistique de la personne humaine et des interactons sociales, est bien positionné pour mener ce travail de conception de rencontres collaboratives, en articulant les registres rationnel et émotionnel, l'exploration individuelle et le partage en groupe. D'ailleurs, est-ce que la fresque pourrait constituer un point de départ pour des évènements visant à faire germer de nouveaux collectifs ? C'est une perspective que nous souhaitons explorer dans les mois à venir avec Olivier Luisetti.

## Plateforme de ressources en open-source

Une troisième piste intéressante, qui s'inscrit dans l'approche *design for infrastructuring*, consisterait à promouvoir le partage de ressources en open source pour faciliter le développement des projets : plans architecturaux, statuts juridiques, coordonnées de professionnels, demandes de permis de construire. Une telle initiative rencontrerait peut-être des résistances chez certains professionnels du secteur, mais elle serait tout à fait fidèle à la philosophie *do-it-yourself* et collaborative qui est à l'origine de l'h.p. Elle s'appuierait sur une plateforme digitale qui offrirait par ailleurs d'autres fonctionnalités plus classiques telles que la possibilité d'organiser des évènements locaux ou d'échanger des messages avec d'autres membres du réseau. Cette plateforme pourrait se développer en faisant évoluer le site web d'HFP et sa cartographie des projets.

## Coalitions locales

Nous avons vu qu'un passage à l'échelle ne se fera pas sans soutient des institutions et notamment des collectivités locales. Nous avons vu également qu'aujourd'hui les acteurs de l'h.p. peinent à obtenir et faire perdurer dans le temps le soutien des collectivités locales, notamment les grandes agglomérations urbaines où vit une grande partie de la population. J'ai croisé cette problématique en travaillant sur le cas de la région lyonnaise, où la Métropole, après un bref moment d'enthousiasme qui l'a amenée à créer la Fabrique de l'h.p., envisage aujourd'hui d'abandonner ce dispositif.

Une initiative importante consisterait donc à promouvoir de nouvelles *conversations collaboratives* entre les acteurs de l'h.p. et les collectivités locales afin d'élaborer une vision partagée du développement possible de l'h.p. sur un territoire. C'est une autre piste que nous envisageons d'explorer avec Olivier, en proposant à la Métropole de Lyon de relancer la Fabrique. Ce travail pourrait démarrer par la réalisation d'une enquête auprès des lyonnais intéressés par l'h.p. (la base de contacts de la Fabrique) afin de comprendre plus finement leurs besoins et, à partir de cela, clarifier la proposition de valeur et le modèle économique et organisationnel de la Fabrique.

## Jeunes et habitat participatif

Je termine par une piste qui me tient particulièrement à cœur et qui est probablement la plus hétérodoxe parmi celles que je suggère ici. Je trouve compréhensible, mais tout de même singulier, que le mouvement de l'h.p. s'adresse bien plus aux personnes âgées qu'aux jeunes générations. Peut-on faire émerger un nouveau modèle de société en parlant plus aux retraités qu'aux enfants, aux étudiants, aux jeunes actifs ? Si l'on souhaite créer une autre société, ne faudrait-il pas commencer plutôt par mobiliser les jeunes et leur capacité à "refaire le monde" ?

Aujourd'hui, le parcours classique d'entrée d'un jeune dans la vie active consiste à faire des études supérieures pour obtenir un CDI qui

permettra d'emprunter du crédit à une banque pour financer l'achat d'un logement. Le jeune se retrouve alors prisonnier de son emploi, dont il est dépendant pour rembourser le crédit immobilier. A un moment où une partie de la jeunesse réclame une bifurcation écologique, où de jeunes ingénieurs frais de diplôme refusent d'aller servir les intérêts des grandes multinationales, le moment n'est-il pas arrivé de leur proposer des parcours de vie alternatifs ?

En revisitant le modèle des Castors, on pourrait imaginer, par exemple, de permettre aux jeunes qui le souhaitent, une fois terminé le lycée, de s'investir dans des chantiers d'autoconstruction leur permettant de devenir propriétaires d'un logement, qu'ils pourront par la suite habiter, louer ou revendre. Une fois acquis un capital immobilier, ces jeunes pourraient aborder leur vie active en étant libérés de l'asservissement au crédit bancaire. Leurs choix professionnels, moins soumis à des impératifs financiers, pourraient se faire en tenant davantage compte de leur système de valeurs et du lieu où ils ont décidé de vivre.







Extraits du programme de la semaine consacrée aux transitions par la Commune de Bresse-Vallons (Ain), qui m'a invité pour animer dans ce cadre une Fresque de l'habitat participatif.

**"Il est encore trop tôt pour dire quel sera l'avenir de cet archipel de nouveaux micromondes. Il se peut qu'il reste le même pendant longtemps, ou qu'il disparaisse, submergé par la mer d'autres manières d'êtres et de faire non durables. Ou bien il pourrait s'avérer être la partie déjà visible d'un continent submergé : le nouveau continent de la civilisation durable qui émergera de la transition"**

Ezio Manzini, Design, When Everybody Designs

(traduction de l'auteur)

# CONCLUSION. AU MILIEU DU GRÉ

## Le passage à l'échélle, entre autogestion et institutionnalisation

L'h.p. apparaît aujourd'hui comme étant au milieu du gué : ce n'est plus un prototype à valider, mais ce n'est pas encore une solution mature à déployer. Se dirige-t-on vers un passage à l'échelle ? Les signaux émis par l'écosystème paraissent contradictoires.

Plein d'éléments - la vitalité de l'écosystème ; l'intérêt que l'on voir croître chez une partie de la population ; la diversification des acteurs et des parcours possibles ; la livraison d'un nombre grandissant de projets... - amènent à crôire qu'un *scale-out* n'est pas utopique.

Pourtant, les conditions pour un passage à l'échelle ne semblent aujourd'hui que partiellement réunies. En milieu urbain, un développement à une échelle significative parait inenvisageable sans le soutien des collectivités locales ; or, le cas de la Métropole de Lyon montre à quel point ce soutien est difficile à obtenir et à pérenniser. Quant aux zones rurales, monter un projet est certes est beaucoup plus simple, mais la néoruralisation d'une partie de la population est-elle un scénario crédible ? Il faudrait pour cela développer massivement le télétravail ou bien inventer de nouveaux parcours de vie. Ou alors le retour à la terre est ce qui nous attend après l'effondrement ?

Ces deux voies, celle des communes rurales en quête de nouveaux habitants et celle des agglomérations urbaines surpeuplées, ne sont pas alternatives, mais complémentaires. Elles incarnent en effet deux modèles différents d'h.p. : d'une part, le modèle pionnier des années 1970, celui des citoyens qui construisent en autogestion ; d'autre part, le modèle institutionnalisé qui a émergé ces dernières années, celui du partenariat avec les collectivités locales et les bailleurs sociaux.

A cet égard, dans un contexte de développement de projets institutionnels d'h.p., voire d'offres marchandes d'habitat "collaboratif", cela a été pour moi l'un des enseignements de cette démarche que de comprendre qu'il ne s'agit pas simplement de faire passer à l'échelle l'h.p. : il faut y parvenir sans abandonner, le long du chemin, la culture de l'autogestion citoyenne qui est son don le plus précieux.

## Design et habitat participatif : ce n'est que un début ?

L'expérimentation que j'ai menée autour de la fresque me semble ouvrir des perspectives intéressantes de collaboration entre design et h.p. Certes, il est encore trop tôt pour savoir si la communauté de la fresque deviendra pérenne et quel sera son impact sur la diffusion de l'h.p. Ceci dit, les premiers retours de l'écosystème ont été très encourageants et suggèrent que la collaboration entre design expert et design diffus pour accélérer le développement de l'h.p. peut être féconde.

En tant que professionnel des approches design, l'expérimentation m'a confronté à la culture spécifique de l'h.p., une culture de la participation et de l'autogestion qui mal supporte de déployer des dispositifs figés. Et pourtant, un certain niveau de standardisation n'est-il pas indispensable si l'on souhaite vraiment passer à l'échelle ? Je me demande, à cet égard, si j'ai bien fait de faire évoluer la fresque vers un modèle plus ouvert, ou si j'aurais fait mieux d'insister avec un modèle figé sur l'exemple de la Fresque du climat. C'est la question, centrale dans l'innovation sociale, de l'équilibre à trouver entre *standard* et *custom*, entre déploiement et adaptation.

Les obstacles à la diffusion de l'h.p. sont aujourd'hui multiples, à la fois psychologies et logistiques, individuels et collectifs, rationnels et émotionnels : il y a donc pleins d'opportunités à explorer pour les praticiens des approches design qui s'y intéressent. Parmi celles-ci, la conception de nouvelles formes de rencontres collaboratives et l'exploration de nouveaux parcours de vie/habiter pour les nouvelles générations me paraissent parmi les plus prometteurses.

La perspective d'une collaboration plus pérenne entre design et h.p. pose évidemment la question des formes et des moyens de collaboration possibles. Du fait de la petite taille des acteurs et des moyens encore relativement limités de l'écosystème, peut-il être qu'à cet égard il conviendra d'explorer des modèles combinant prestation de services, recherche et mécénat de compétences. Et si l'h.p. parviendra un jour à se diffuser à grande échelle, il me parait tout à fait envisageable que le designer devienne une figure professionnelle à part entière de cet écosystème. Sans oublier que les designers peuvent aussi s'investir en tant que citoyens...

## Et après ? Perspectives personnelles et professionnelles

En ce qui me concerne, cette immersion de quelques mois dans l'écosystème de l'h.p. a été une étape marquante aussi bien sur le plan personnel que professionnel.

Au travers des rencontres et des visites d'h.p., cette expérience m'a conforté dans ma volonté de faire ce choix de vie. J'envisage donc, dans les mois à venir, soit de rejoindre un collectif déjà existant, soit d'en créer un nouveau. Et sans doute que ce travail de recherche et d'expérimentation m'a apporté plein de connaissances et quelques contacts que je pourrai mettre à disposition du collectif.

En tant que professionnel, ce projet a été pour moi l'occasion de sortir de ma zone de confort en élargissant mes horizons de praticien des approches design. Venant du design de services, j'ai pu découvrir et expérimenter le design pour l'innovation sociale. Alors que d'habitude je travaille "sur commande", j'ai pu entreprendre librement, en laissant la casquette du consultant pour mettre celle de l'activiste. Et j'avoue, j'ai bien aimé ! Enfin, le travail de création de la fresque, puis celui de mise en forme du mémoire m'ont obligé à monter en compétences sur les outils numériques de design graphique, quelque chose à laquelle je ne suis pas habitué et qui suscitait en moi une certaine appréhension.

Au delà de mon activité strictement professionnelle, mon intention pour les mois à venir est donc de me focaliser sur mon projet personnel d'aller vivre en h.p. et sur la poursuite de l'expérimentation autour de la fresque. Est-ce que j'envisage un jour de me reconverir dans le secteur de l'h.p. ? C'est possible, mais ce n'est pas pour tout de suite : je fais partie de ceux qui considèrent qu'avant de faire ce pas, il vaut mieux avoir essayé personnellement la vie en h.p.

# BIBLIOGRAPHIE

## Livres


Allen, Barbara, et Bonetti, Michel. L'Habiter, un impensé de la politique de la ville. La Tour d'Aigues : Éditions de l'Aube, 2018.

Durand, Guy, et Hoebeke, Lionel. La cité radieuse de Marseille : Le Corbusier, un art pour vivre. Bordeaux : Editions Hervé Chopin, 2023.

Escobar, Arturo. Designs for the Pluriverse : Radical Interdependence, Autonomy, and the Making of Worlds. Durham / London : Duke University Press, 2018.

Fijalkow, Yankel, et Maresca, Bruno. L' Archipel Résidentiel : logements et dynamiques urbaines. Malakoff (Hauts-de-Seine) : Armand Colin, 2022.

Gaglio, Gérald. Sociologie de L'innovation. Paris : Que sais-je ? , 2021.

Geel, Catherine, et Brunet, Claire. Le design : histoire, concepts, combats. Paris : Gallimard, 2022.

Gicquel, Audrey. Les Clés de L'habitat Participatif : Mes expériences du vivre-ensemble. Gap : éditions Yves Michel, 2021.

Illich, Ivan. La convivialité. Paris : Points, 2021.

Kamoun, Patrick. La brique et le rail : des cités de cheminots au logement pour tous. Le Cherche Midi, 2007.

Le Corbusier. La Charte d'Athènes : Suivi de Entretien avec les étudiants des écoles d'architecture. Paris : Points, 2016.

Lefebvre, Henri. Le droit à la ville. Paris : Anthropos, 1968.

Lefèvre, Pierre. L'habitat participatif : 40 ans d'habitat participatif en France. Rennes (Ille-et-Vilaine) : Ed. Apogée, 2014.

Maniaque, Caroline. L'aventure du Whole Earth Catalog. Paris : Les Productions du Effa, 2021.

Manzini, Ezio. Design, When Everybody Designs : An Introduction to Design for Social Innovation. Cambridge - Massachussets / London, The MIT Press, 2015.

Marchal, Hervé, et Stébé, Jean-Marc. Le pavillon : une passion française. Paris : PUF, 2023.

Papanek, Victor J. Design pour un monde réel : écologie humaine et changement social. Dijon : Les presses du réel, 2021.

Pétreault, Clément. Une maison sinon rien : pourquoi l'avenir est aux pavillons. Paris : Stock, 2023.

Poulichot, Thierry. Habitat participatif : Statut possibles, leurs avantages, leurs limites. Héricy : Éditions du Puits fleuri, 2018.

Rosanvallon, Pierre. L'âge de l'autogestion : : ou la politique au poste de commandement. Paris : Seuil, 1978.

Sabbah, Catherine. En finir avec les idées fausses sur l'habitat : de la chambre au territoire. Ivry-sur-Seine (Val-de-Marne) : Les éditions de l'atelier, 2023.

## Chapitres de livres

Bérenger, Frédéric. « Première partie La détermination des troubles anormaux de voisinage » . Dans Guide des Troubles de Voisinage. Lyon : Edilaix, 2022.

D'Orazio, Anne. « S'associer pour faire mouvement : de l'habitat groupé autogéré à l'habitat participatif (1977 – 2015). Généalogie des mobilisations et structuration des initiatives » , dans S'associer pour habiter et faire la ville : de l'habitat groupé autogéré à l'habitat participatif en France (1977 – 2015) : exploration d'un monde en construction (thèse de doctorat, (Université Paris Nanterre, 2017).

Lefèvre, Pierre. « La région Rhône-Alpes » , dans Le tour de France des acteurs de l'habitat participatif (Rennes : Éditions Apogée, 2021).

Rogers, Everett. « Attributes of Innovations and Their Rate of Adoption » . Dans Diffusion of innovations (third edition). New York : The Free Press, 1983.

Rogers, Everett. « Innovativeness and Adopter Categories » , dans Diffusion of innovations (third edition) (New York : The Free Press, 1983).

Servain, Pierre. « Une typologie des projets » . Dans Faire de l'habitat un commun. Les habitats participatifs dans l'Ouest de la France. Rennes : Presses universitaires de Rennes, 2023.

## Articles de revues universitaires

Sarasvathy, Saras. « Causation and Effectuation : Toward a Theorerical Shift from Economic Inevitability to Entrepreneurial Contingency » . Academy Of Management Review, no 26/2 (2001) : 243-63.

Vulbeau, Alain. « La maîtrise d'usage, entre ingénierie participative et travail avec autrui » . Recherche Sociale n°2019 (janvier 2014) : 62-75.

## Chartes, manifestes et livres blancs

Habitat Participatif France. « Le livre blanc de l'habitat participatif » , 2009.

Habitat Participatif France et Coordination nationale Pas sans nous. « Manifeste de l'habitat participatif populaire ! » , juillet 2021.

Mouvement de l'habitat groupé autogéré (MHGA). « Charte de 1978 » . www.passerelleco.info

## Articles de journaux et de magazines

Driant, Jean-Claude. « Les étapes de la politique du logement en France » . Réalités Familiales (Revue de L'UNAF), juin 2012.

Ghékhière, Laurent. « L'état du logement dans l'Union européenne » . Actualités Habitat (Union Sociale Pour L'Habitat), Vol. 1072, février 2017.

Jamouillé, Nolwenn. « Le bail réel solidaire, pour une propriété anti-spéculative » . Socialter, avril 2024.

Le Monde (rédaction), « Une réforme de l'ensemble du système de production du logement doit être accomplie, déclare M. Giscard d'Estaing » . Le Monde, 13 juin 1975.

Rabhi, Pierre. « Préface » . Kaizen. Oasis. Autonomie, Partage et Convivialité. Un Nouveau Mode de Vie (Hors Série), octobre 2013.

## Rapports


Arambourou, Hélène, Bouvart, Coline, et Tessé, Sarah. « L'artificialisation des sols : un phénomène difficile à maîtriser ». Note d'analyse France Stratégie n°128, novembre 2023.

Brutel, Chantal. « En 2019, 1,6 million de personnes vivent en communauté : Ehpad, internat, foyer de travailleurs… » INSEE Première. Vol. n°1906, juin 2022.

D'Alessandro, Cristina, Levy, Daviv, et Regnier, Theodore. « Une nouvelle définition du rural pour mieux rendre compte des réalités des territoires et de leurs transformations » . INSEE Références, la France et Ses Territoires, Édition 2021, avril 2021.

Fondation Abbé Pierre. « L'état du mal-logement en France, édition 2024 » , 2024.

Gérardin, Mathilde, et Pramil, Julien. « En 15 ans, les disparités entre quartiers, mesurées selon le revenu, se sont accentuées dans la plupart des grandes villes » . INSEE Analyses N°79, janvier 2023.

Habitat Participatif France. « Habitat participatif et réhabilitation » , 2021.

Habitat Participatif France. « L'habitat participatif 10 ans après la loi ALUR » , mars 2024.

Harris Interactive pour SOLIHA. « Les Français et le logement. Quel regard les Français portent-ils sur différents enjeux associés au logement, à la fois en tant qu'habitants et en tant que citoyens ? (enquête d'opinion) » , 2017.

HTC pour l'Union Sociale de l'Habitat. « Quels besoins en logements sociaux à l'horizon 2040 ? (étude prospective) » , 2023.

IFOP pour la FFCMI. « Le regard des Français sur la maison individuelle (enquête d'opinion) » , 2023.

INED. « Mon quartier, mes voisins. Les résultats de l'enquête (note de synthèse) » , 2019.

Malo, Jouannic. « D'une France rurale à une France urbaine : les conséquences de l'exode rural (Observatoire national des territoires) : 9° rapport, cahier n.1 » , 2019.

Réseau National des Collectivités Locales pour l'Habitat Participatif (RNCHP). « Collectivités et habitat participatif. 28 opérations pionnières en habitat participatif en France » , 2017.

The Shift Project. « Décarboner la filière ciment-béton » , janvier 2022.

The Shift Project. « Décarboner la mobilité dans les zones de moyenne densité » , septembre 2017.

The Shift Project. « Habiter dans une société bas carbone » , octobre 2021.

TMO pour Rennes Métropole. « Les Métropolitains et l'habitat participatif. Enquête sur les perceptions et intérêts pour cette approche participative et collective d'habitat (enquête d'opinion). » , 2024.


## Actes de conférences et colloques


Conférence européenne sur les villes durables. La Charte d'Aalborg, 1994. www.adequations.org.

Illich, Ivan. L'art d'habiter (conférence auprès du Royal Institute of British Architects), 1984. https://www.topophile.net.


## Supports de présentation


Association Sumai. « Habitat participatif au Japon ? » (présentation aux RNHP 2021), 2021.

ENS-Lyon. « Colloque CO-HOPE (Collaborative Housing in a Pandemic Era) (présentation lors du colloque CO-HOPe du 6 juin 2024).

HPF,. « Etat des lieux de l'habitat participatif (présentation aux RNHP 2024) » , juillet 2024.


## Bases de données


INSEE. « France, portrait social, édition 2021 » . INSEE Références, novembre 2021.

INSEE. « Les conditions de logement en France, édition 2017 » . INSEE Références, février 2017.

INSEE. « Revenus et patrimoine des ménages, édition 2021 » . INSEE Références, mai 2021.

INSEE. « Tableaux de l'économie française, édition 2020 » . INSEE

Références, février 2020.

INSEE. « Taille des ménages. Données annuelles de 1968 à 2021 (chiffres-clés) » . www.insee.fr, juin 2014.

Ministère de la transition écologique et solidaire. « Artificialisation des sols - Enjeu : perte accélérée de la biodiversité. Indicateurs nationaux de suivi de la transition écologique vers un développement durable (2015-2020) » . https://www.donnees.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/, mai 2018.

## Sites et pages web*

Association Voisins Vigilants. https://www.voisinsvigilants.org.

Atticora, https://www.atticora.fr/.

Chez moi demain, https://chezmoidemain.com/.

Code de la construction et de l'habitation. « Article L200-1, version en vigueur depuis le 27 mars 2014 » . www.legifrance.gouv.fr.

Cologi, https://cologi.fr/.

Commissariat général au développement durable. « Les émissions des gaz à effet de serre du secteur résidentiel » . www.notre-environnement.gouv.fr, juin 2019.

Direction de l'information légale et administrative. « Politique du logement social : chronologie » . www.vie-publique.fr, juillet 2022.

Fédération de l'habitation coopérative du Canada, https://fhcc.co-op/.

Habitat et partage, https://habitatetpartage.fr/.

Habitat Participatif France, https://www.habitatparticipatif-france.fr/.

Homers (cohousing en Italie), https://homers.co/.

La Fabrique de l'habitat participatif (Métropole de Lyon), https://lafabrique-hp.fr/.

La Fresque du climat, espace animateur, https://www.fresqueduclimat.org/.

Les Pas Sages, https://www.les-pas-sages.org/.

Quartier Lyon Confluence, https://www.lyon-confluence.fr/.

Syndicat mixte du Familistère de Guise, https://www.familistere.com/-fr.

Transition Australia, https://transitionaustralia.net/site/cohousing-australia/.

UK Cohousing Network, https://cohousing.org.uk/.

*Pour tous ces sites et pages web, la période de consultation a été comprise entre janvier et juillet 2024.

## Films et séries tv

Bertineau, Jean-Marie (réalisateur). L'utopie de Pessac (film documentaire), 2011.

Crane, David, et Kauffman, Martha (producteurs). Friends (série tv), , 1994-2004.

Dion, Cyril, et Laurent, Mélanie (réalisateurs). Demain (film documentaire, 2015.

Klapisch, Cédric (réalisateur). L'auberge espagnole (film de fiction), 2000.

Vinterberg, Thomas (réalisateur). The Commune (film de fiction, 2014).

## Podcasts

« 70 ans après sa construction, la Cité radieuse de Le Corbusier à l'heure d'Airbnb ». France Culture (première diffusion : 13 février 2022).

« Comment réussir son intégration à la campagne ? » France Inter (première diffusion : 25 janvier 2024).