



L'HABITAT PARTICIPATIF FACE AU DEFI DE LA MIXITE SOCIALE

Etude réalisée pour la Fondation de France

Volume 1 - Rapport final
Septembre 2016

Anne Labit

Maîtresse de conférences en sociologie, Université d'Orléans/IUT de l'Indre
UMR CITERES (CNRS-Université de Tours)

Sabrina Bresson

Maître-assistante en sociologie, Ecole Nationale Supérieure d'Architecture Paris-Val de Seine
Centre de Recherche sur l'Habitat, UMR LAVUE (CNRS-Ministère de la Culture et de la Communication-
Universités Paris 8 et Paris 10)

Avec la collaboration d'Hélène Leenhardt (doctorante en sociologie, UMR CITERES)



Sommaire

Avant-propos et Introduction	3
1. Appropriation de la commande : contexte, problématique et méthodologie de l'étude.....	4
1.1 L'habitat participatif, entre promesse de progrès social et risque d'entre soi	4
1.2 Problématique et méthodologie de l'étude	7
2. Synthèse transversale des études soutenues par la fondation	10
2.1 Des appropriations diverses de la problématique de l'accessibilité et de la mixité de l'habitat participatif.....	11
2.2 Des apports variés, mais dubitatifs, quant à l'accessibilité et la mixité de l'habitat participatif	12
2.3 Ce que l'on retire de ces études, notre positionnement	13
3. Synthèse transversale des enquêtes de terrain dans 10 projets d'habitat participatif.....	15
3.1 Les montages et les partenaires d'un habitat participatif socialement accessible	15
Diversité des montages possibles pour produire de l'habitat participatif accessible à tous	15
Une implication forte des bailleurs sociaux et des collectivités territoriales	17
3.2 Le groupe d'habitants : au cœur du projet participatif et solidaire	18
Composition, identité et valeurs des groupes observés.....	19
De la théorie à la pratique, l'expérience participative et le vivre-ensemble au quotidien	20
3.3 L'accompagnement professionnel du projet : la clé de la réussite	22
L'accompagnement des projets portés par des groupes auto-formés.....	23
L'accompagnement des projets portés dans d'autres configurations	24
4. Enseignements de l'étude et préconisations à la Fondation de France	25
4.1 Les enseignements de l'étude : participation ou mixité, pourquoi choisir ?.....	25
4.2 Préconisations : contribution à l'émergence d'un habitat participatif en logement social et soutien à l'accompagnement professionnel des projets.....	28
Conclusion	30

Avant-propos

Depuis 2005, la Fondation de France soutient des initiatives d'habitat autogéré, coopératif et participatif qui permettent aux personnes vulnérables d'avoir le choix de leur habitat et de s'impliquer dans une dynamique collective.

Conscients de la complexité de ces formes d'habitats et convaincus de leur intérêt pour la société, nous avons soutenu depuis 2005 une cinquantaine d'initiatives de ce type, pour certaines ayant abouti et d'autres pas, ou tardivement.

Ces opérations se développent à l'échelle nationale avec des collectivités qui y voient aujourd'hui un intérêt d'aménagement diversifié de leur territoire.

La mission d'évaluation confiée à Hal'âge, a eu pour objet de nous apporter un éclairage sur l'utilité sociale de ces initiatives. Il s'agit pour la Fondation de France d'adapter ses critères d'évaluation des projets, en prenant en compte l'intérêt général et les avancées de l'habitat participatif en France.

Patrice Cieutat, responsable du programme « Habitat » de la Fondation de France

Agathe Gestin, responsable du programme « Grand Age » de la Fondation de France

Introduction

La Fondation de France soutient la réalisation de projets d'habitat participatif depuis plusieurs années et souhaite aujourd'hui dresser un bilan de cette stratégie de soutien. Telle est la commande qui nous a été adressée. Si la Fondation est vivement intéressée par l'habitat participatif, qui valorise la citoyenneté active et le lien social dans l'habitat, elle constate que « ces projets s'avèrent souvent complexes, longs à se structurer et bien souvent rencontrent des difficultés à se réaliser »¹. Au-delà, la Fondation s'interroge aussi sur la capacité de l'habitat participatif à être accessible aux publics les plus fragiles et donc sur son caractère de mixité sociale.

La première partie de ce rapport expose la problématique et la méthodologie d'étude adoptées.

La seconde partie présente une synthèse des différentes études soutenues par la Fondation ces dernières années, et qui toutes, chacune à leur manière, s'attachaient déjà à cette question de la capacité de l'habitat participatif à produire de l'inclusion et de la mixité dans le logement. Cette synthèse se présente sous la forme de 5 fiches reprenant les principaux éléments de chacune de ces études et qui ont été placées dans le volume des annexes². L'analyse transversale de ces 5 études en souligne les principaux apports et positionne l'étude dans ce champ.

La troisième partie rend compte des enquêtes de terrain menées entre novembre 2015 et avril 2016, au sein de 10 projets d'habitat participatif réalisés ou en cours de montage, ayant reçu une aide de la fondation, et qui tous tentent d'atteindre l'objectif d'une certaine mixité sociale. La méthodologie d'enquête de terrain et les 10 monographies de ces projets ont été placées dans le volume des

¹ Fondation de France, Lettre attachée au cahier des charges de l'étude "Habitat participatif", mai 2015.

² Voir volume 2, annexe 2.

annexes³. Ce rapport propose une analyse transversale de l'ensemble de ces projets, autour des thématiques suivantes :

- les montages utilisés et les partenaires impliqués ;
- le groupe d'habitants (ou de futurs habitants) et son projet de vie collective ;
- l'accompagnement des projets.

La dernière étape de ce travail a consisté, sur la base de l'ensemble des données collectées et analysées, à formuler des préconisations à la Fondation, susceptibles de l'aider à se positionner en tant que bailleur de soutien financier à l'habitat participatif (cf. quatrième section du rapport).

1. Appropriation de la commande : contexte, problématique et méthodologie de l'étude

En soutenant le développement de projets d'habitat participatif depuis plusieurs années, la Fondation de France se heurte au paradoxe inhérent à ce concept d'habitat. Si l'habitat participatif représente une formidable innovation sociale en permettant aux habitants de s'impliquer dans la conception et la gestion de leur logement, il faut aussi constater qu'il peine pour l'instant à sortir des cercles restreints de militants qui le portent depuis de nombreuses années, pour se diffuser plus largement et toucher un plus grand nombre de citoyens, en particulier ceux qui éprouvent des difficultés à se loger dans des conditions décentes. D'où un questionnement de la Fondation de France sur les critères permettant de distinguer les projets d'habitat participatif qui ne risquent pas d'exclure les citoyens les plus fragiles et de ne pas tenir leur promesse de mixité sociale.

1.1 L'habitat participatif, entre promesse de progrès social et risque d'entre soi

L'habitat participatif repose sur deux grands principes que sont :

- la citoyenneté des habitants, qui participent à la conception et à la gestion de leur habitat ;
- le lien social entre ces habitants, qui mettent en œuvre des formes de solidarité de proximité, partagent activités et espaces communs.

Prendre en compte les habitants, constitués en collectif d'action, en les incluant dans un processus de production de l'habitat dont ils sont traditionnellement absents, comporte à priori de nombreuses implications. Non seulement dans le domaine social (renforcement des liens de voisinage), mais aussi dans le domaine architectural (adaptation des logements aux usages), économique (diminution des coûts de production du logement), écologique ou encore politique. Le tableau suivant donne un aperçu des nombreuses vertus potentielles que contient le concept d'habitat participatif.

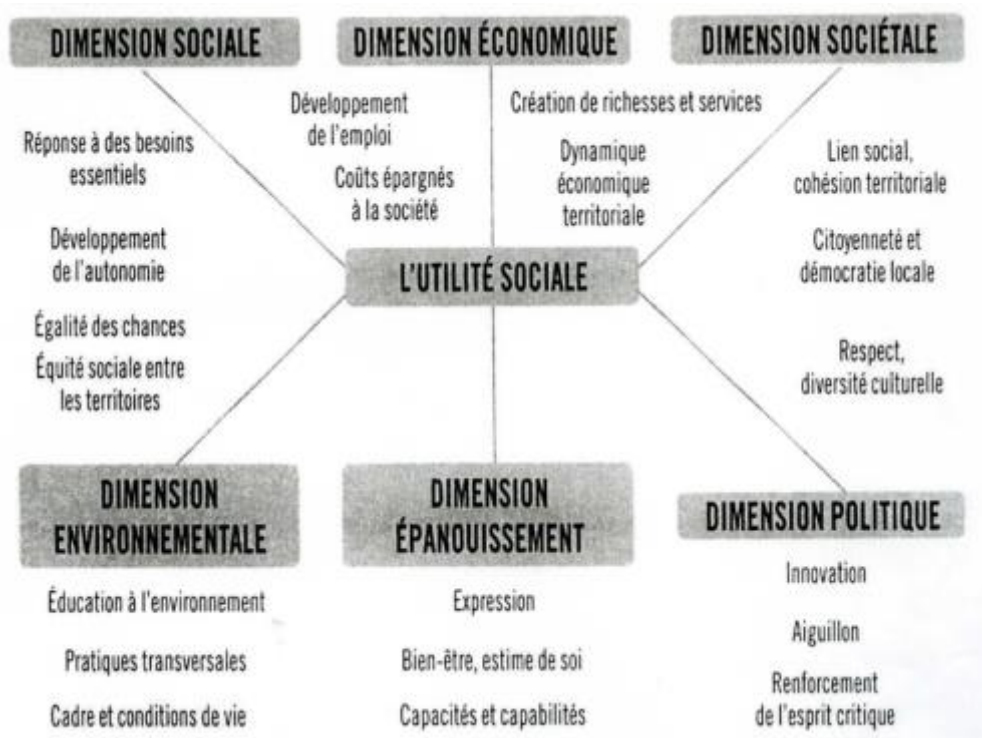
³ Voir volume 2, annexes 1 et 3.

Fig. 1 Les vertus potentielles de l'habitat participatif

Dimension sociale	Solidarité de voisinage, entraide au quotidien, partage d'espaces et d'activités, prise en charge des vulnérabilités en proximité, mixité sociale et générationnelle, etc.
Dimension économique	Accès à un logement de qualité à moindre coût (suppression d'intermédiaires, mutualisation, anti-spéculation,...), économies d'échelle, coûts épargnés à la société (soutien de proximité), etc.
Dimension environnementale	Solutions écologiques de proximité, mutualisation d'espaces et d'équipements, densification de l'habitat, écoconstruction, etc.
Dimension architecturale	Adéquation aux usages, participation des habitants à la conception/construction, innovations architecturales, renouvellement de l'habitat collectif, etc.
Dimension politique	Gouvernance démocratique, participation citoyenne à la fabrique de la ville et des territoires, ouverture de l'habitat sur son quartier/son territoire, etc.

Bref, c'est dire que l'habitat participatif est a priori porteur d'une forte **utilité sociale**, au sens où ce terme est par exemple défini par l'Avise (fig. 2). L'habitat participatif est en effet susceptible d'agir, de façon directe ou indirecte, sur différentes dimensions de l'utilité sociale.

Fig. 2 Les grandes dimensions de l'utilité sociale



Source : AVISE (agence de valorisation des initiatives socio-économiques)

Ainsi, au-delà de la performance sociétale ou environnementale de l'habitat participatif, peut-on aussi considérer sa capacité à favoriser l'épanouissement individuel (par exemple le bien-vieillir) ou à épargner certains coûts à la société, notamment dans le domaine des dépenses publiques de santé ; ou bien encore son rôle d'aiguillon politique en matière de transformation des modes d'habiter. Considérer les recherches menées dans des pays où l'habitat participatif est plus ancien et plus développé, amènerait à prendre en compte l'ensemble de ses bénéfices potentiels, pas toujours perçus en France⁴.

Il est vrai que nous n'en sommes pas là. Bien au contraire. Les difficultés rencontrées par les porteurs de projets d'habitat participatif en France sont telles — concernant le montage juridique et financier, ou encore la constitution du groupe et sa gouvernance — que les projets peinent à se concrétiser. Si l'habitat participatif bénéficie d'un écho grandissant ces dernières années, notamment dans le cadre des débats autour de la loi ALUR, les réalisations récentes sont encore très peu nombreuses : de l'ordre d'une vingtaine d'opérations⁵ (dès lors qu'on exclut ici les opérations d'habitat groupé autogéré réalisées dans un autre contexte, celui des années 80). On constate aussi que ces opérations sont de petite taille, ne concernant au mieux qu'une quinzaine de logements, souvent moins. La portée concrète de l'habitat participatif en France est ainsi relativement minime. Enfin, on est en droit de s'interroger sur les logiques d'exclusion ou « d'entre soi » à l'œuvre dans cette nouvelle forme d'habitat⁶. De fait, l'habitat participatif, de par les capitaux économiques, sociaux ou culturels qu'il suppose chez les habitants qui parviennent à réaliser leur projet, exclut encore de larges franges de la population.

Tel est le paradoxe auquel est confrontée la Fondation de France. Vivement intéressée par le caractère d'innovation sociale de l'habitat participatif, la fondation s'interroge sur sa faisabilité à une échelle plus large, qui pourrait le rendre ainsi plus accessible aux publics cibles de son action. On est là au cœur du double objet de cette fondation reconnue d'utilité publique.

« Dans tous les domaines de l'intérêt général, la Fondation de France agit au présent et prépare l'avenir :

- *en répondant aux besoins des personnes vulnérables, avec des actions favorisant le lien social et respectant leur dignité et leur autonomie ;*
- *en développant des solutions porteuses d'innovation et de progrès social, qu'il s'agisse de recherche médicale, d'environnement, d'éducation, de culture ou de formation. »⁷*

Si l'habitat n'est pas mentionné ici, il constitue bien l'un des domaines essentiels où se déploie l'action de la fondation. Le concept d'habitat participatif sera donc apprécié pour sa capacité d'**innovation sociale**, qui « consiste à élaborer des réponses nouvelles à des besoins sociaux nouveaux ou mal satisfaits dans les conditions actuelles du marché et des politiques sociales, en impliquant la participation et la coopération des acteurs concernés, notamment des utilisateurs et

⁴Voir par exemple : Tummers Lidewij (ed.), Taking apart co-housing: Towards a long-term perspective of self-managed collaborative housing initiatives, *Urban Research and Practice*, 8(1), March 2015.

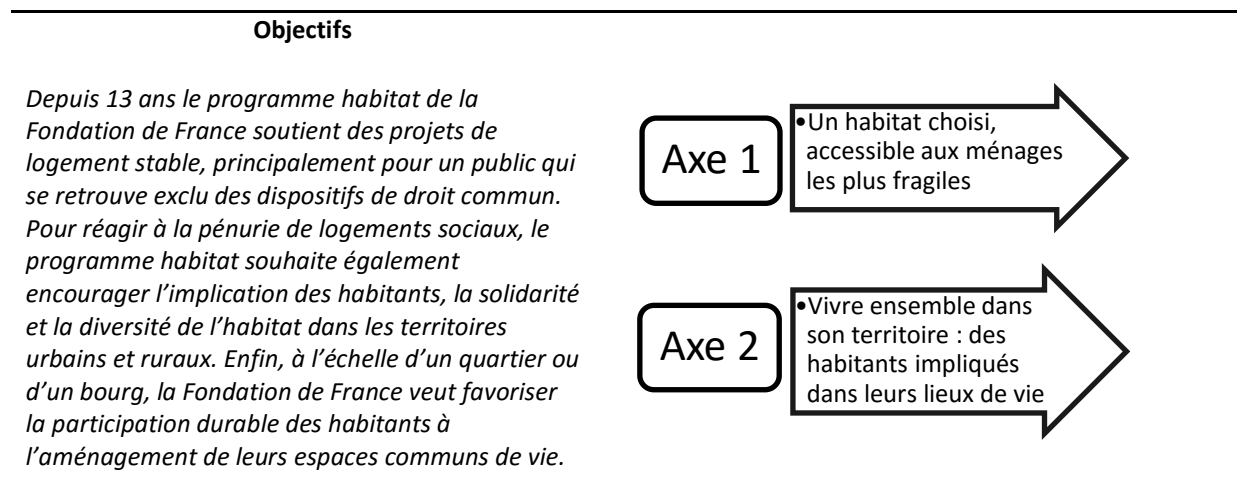
⁵ D'après : Carriou Claire et d'Orazio Anne, « L'habitat participatif, quand les institutions militent », *Revue de Socio-anthropologie*, n°32, 2015, p. 139-154.

⁶Bresson Sabrina, « La copropriété repensée dans l'habitat participatif », in Sylvette Denèfle (dir.), *Repenser la propriété. Des alternatives pour habiter*, Rennes, PUR, 2016, p.103-114.

⁷Site internet de la Fondation de France.

usagers »⁸. Pour autant, l'innovation sociale en matière d'habitat doit être au service des plus fragiles, comme le rappelle le programme « Habitat, développement social et territoire », dans lequel pourront être insérées les actions de soutien à l'habitat participatif (fig. 3).

Fig. 3 Les objectifs du programme Habitat de la Fondation de France



Source : Fondation de France, Appel à projets 2015 « Habitat, développement social et territoires »

Dans le cadre du programme Personnes âgées, la Fondation de France soutient depuis leur apparition les formes d'habitat dites « alternatives » ou « intermédiaires » (entre le domicile ordinaire et l'établissement d'hébergement) et de façon générale, les « nouvelles formes » d'habitat répondant aux critères de ses appels à projets. L'appel à projets « Vieillir acteur et citoyen de son territoire » encourage les initiatives co-produites par les personnes âgées, autant que possible compte tenu de leur état de santé. L'appel à projets « Vivre ses choix, prendre de risques jusqu'à la fin de sa vie » soutient des actions permettant aux personnes âgées de participer aux décisions qui les concernent et de voir leurs choix de vie respectés et pris en compte, y compris si cela comporte une prise de risque. Le choix du lieu de vie est une aspiration forte d'un nombre grandissant de personnes âgées.

1.2 Problématique et méthodologie de l'étude

L'objectif de notre étude est donc de « formuler des préconisations pour le positionnement de la Fondation de France en tant que bailleur dans le champ de l'habitat participatif »⁹. La Fondation de France souhaite s'assurer que ses soutiens financiers s'orientent vers des projets d'habitat participatif qui ont des chances d'aboutir dans une durée de temps raisonnable, d'une part, correspondent aux principes d'action qui sont les siens, d'autre part, au regard des critères figurant ci-dessous (fig. 4).

⁸ Définition du Conseil supérieur de l'économie sociale et solidaire (CSESS).

⁹Fondation de France, Cahier des charges « Habitat participatif », mai 2015.

Fig. 4 Un classement des critères d'évaluation des projets selon le programme Habitat

Faisabilité des projets	Utilité sociale des projets
<ul style="list-style-type: none"> - L'organisme porteur (analyse SWOT) - Le groupe et ses compétences - Le réalisme du modèle économique - Le partenariat (pluridisciplinarité et réseaux) - Le dispositif d'évaluation mis en œuvre - La cohérence moyens/actions/objectifs - La durabilité 	<ul style="list-style-type: none"> - L'intégration de publics fragiles (accessibilité/mixité) - La participation de ces publics (citoyenneté) - La solidarité de voisinage (vivre ensemble/mixité) - L'insertion sur un territoire (ouverture sur le quartier) - L'innovation (exemplarité et reproductibilité)

Ces critères ne donnent pas entièrement satisfaction pour ce qui est de l'évaluation des demandes spécifiques concernant l'habitat participatif.

Cette étude peut apporter des éléments pour adapter ces critères au champ de l'habitat participatif.

Ainsi avons-nous formulé la problématique suivante pour la présente étude : **quelles sont les conditions de faisabilité et de réussite d'un habitat participatif socialement mixte ?**

Nous nous attacherons donc aux facteurs explicatifs de l'aboutissement et de la pérennité – autrement dit aux conditions de réussite – de « projets d'habitat participatif socialement mixte », dont il importe ici de définir la teneur.

Dans la mesure où l'habitat participatif est réputé porté par des groupes de personnes disposant de diverses formes de capitaux, non seulement économiques, mais aussi – et peut-être surtout – socioculturels, nous considérerons qu'un projet est mixte dès lors qu'il fait une place aux personnes qui en sont traditionnellement exclues en raison de la faiblesse de leurs capitaux de type :

- économique (accessibilité du projet à des personnes disposant de faibles revenus et/ou sans patrimoine) ;
- social (accessibilité du projet à des personnes non insérées dans les réseaux militants de l'habitat participatif ou les réseaux militants en général, personnes isolées, personnes vulnérables pour des raisons diverses telles que l'âge, le handicap, la situation familiale, etc.) ;
- culturel (accessibilité du projet à des personnes sans diplômes, appartenant à une minorité culturelle, etc.).

Il va de soi que toutes ces formes de « fragilités » (économique, sociale ou culturelle) peuvent se cumuler (donnant alors lieu à des processus de discrimination et d'exclusion multiples) mais bien évidemment pas systématiquement. Nous analyserons dans le cadre de cette étude, la nature précise de la mixité affichée de tel ou tel projet : porte-t-elle plutôt sur une dimension économique, sociale ou culturelle ? La mixité intergénérationnelle, certes intéressante à considérer, ne ressortant pas selon nous de ce que nous avons appelé ici la mixité sociale. Précisons encore, que l'accessibilité d'un projet à des personnes dites défavorisées (quelle qu'en soit la raison) peut ne pas forcément conduire à la mixité du projet, dès lors qu'il serait entièrement et uniquement porté par ces personnes, constituées en un groupe homogène et donc non mixte d'un point de vue économique, social ou culturel. De fait, la fondation soutient aussi des projets destinés à des publics dits

vulnérables, et dès lors que la participation de ces publics à la conception et la gestion de leur projet est réelle, nous considérons qu'ils entrent dans notre champ d'étude. Enfin, la mixité sociale (dans toutes ses dimensions) est comprise par la Fondation de France, comme pouvant ne pas forcément être incarnée par la diversité du groupe d'habitants lui-même, mais portée par lui dans une dynamique d'ouverture sur un quartier ou un territoire, qui serait socialement mixte ou défavorisé pour sa part. C'est alors la qualité des liens réels tissés par le groupe avec son environnement qui sera à considérer.

La synthèse des études déjà réalisées pour le compte de la Fondation de France sur cette thématique de la faisabilité d'un habitat participatif socialement mixte, et qui sera présentée dans la section suivante, a permis d'affiner la méthodologie d'enquête de terrain¹⁰ déployée dans le cadre de notre propre étude. Au terme de cette synthèse des études précédentes, 10 projets soutenus financièrement par la fondation ont été choisis pour être étudiés : à côté des projets portés par des groupes auto-formés d'habitants, qui cherchent chacun à leur manière à atteindre l'objectif d'une certaine mixité sociale, il est apparu essentiel de choisir des projets portés par d'autres types de partenaires et réalisés dans un objectif affiché d'accessibilité sociale. Ces derniers projets sont évidemment beaucoup plus atypiques du point de vue d'une conception stricte de l'habitat participatif, et surtout très divers de par les partenaires impliqués. Nous avons veillé à ce que chacun de ces projets soit bien participatif, au sens où le groupe des habitants, même s'il n'est pas l'initiateur du projet, en est véritablement l'acteur. Au-delà d'une dichotomie souvent établie entre projets dits ascendants (*bottom up*) et projets dits descendants (*top down*), la diversité des projets soutenus par la Fondation de France ces dernières années a également permis d'examiner des projets d'initiative conjointe (une groupe d'habitants et un autre acteur, le plus souvent institutionnel). L'échantillon de l'étude se constitue donc de la manière suivante :

- 5 projets menés à l'initiative d'un groupe auto-formé ;
- 3 projets menés à l'initiative d'un acteur professionnel ou institutionnel ;
- 2 projets d'initiative conjointe (groupe habitants - autre acteur).

En plus de cette diversité dans l'initiative des projets, qui au regard de notre problématique paraissait essentielle, ce sont des critères de localisation géographique et d'état d'avancement qui ont présidé à ce choix de terrains mené au sein du comité de pilotage de l'étude¹¹.

La caractéristique des projets étudiés étant d'être très divers, nous avons opté pour une méthodologie souple (susceptible d'être adaptée à chaque terrain d'enquête) et qualitative (aucune donnée quantitative disponible). Cette méthodologie comprend essentiellement des entretiens semi-directifs, avec les habitants/futurs habitants et les partenaires des projets, de type individuel ou collectif. Nous avons eu plutôt tendance à privilégier l'entretien de groupe avec les habitants, afin d'approcher (au-delà des motivations et positionnements individuels) la dynamique du groupe. Lorsque cet entretien collectif n'était pas possible, ou en complément de celui-ci, nous avons aussi menés des entretiens individuels avec des habitants ou futurs habitants (notamment les initiateurs des projets). En ce qui concerne les partenaires des projets, l'entretien de groupe était souvent plus difficile à organiser (et pas forcément pertinent si les partenaires n'avaient que peu travaillé ensemble sur le projet). Nous avons donc en général abordé la vision de chaque partenaire de façon approfondie dans le cadre d'un entretien individuel. En tout ce sont 33 entretiens semi-directifs qui

¹⁰Voir volume 2, annexe 1.

¹¹ Les 10 projets retenus pour nos enquêtes sont présentés dans la section 3, voir figure 6, p. 13.

ont été réalisés entre les mois de novembre 2015 et avril 2016, correspondant à une cinquantaine d'heures d'enregistrement entièrement retranscrite.

La méthodologie d'enquête a été complétée par :

- une analyse documentaire sur chaque projet (dossier de demande subvention, bilan réalisé par la fondation quand il existe, exploitation du site internet si le projet en possède un, articles de presse, statuts, chartes et tout type de document interne) ;
- des observations lors des entretiens collectifs, des visites de site, d'évènements divers (inauguration de projets par exemple), éventuellement complétées par des entretiens informels (avec les habitants chez qui nous étions logées pendant nos enquêtes par exemple).

Avant de présenter la synthèse des enquêtes de terrain réalisées dans le cadre de cette étude (section 3), nous présentons la synthèse des études réalisées auparavant pour la Fondation de France sur la thématique habitat participatif et mixité sociale.

2. Synthèse transversale des études commandées et soutenues par la fondation¹²

Le tableau suivant (fig. 5) rappelle les 5 études soutenues ou commandées récemment par la fondation qui se sont attachées, chacune à leur manière, à analyser l'habitat participatif au prisme de son accessibilité à des publics dits fragiles et de la mixité dans le vivre ensemble qui en découle.

Fig. 5 Les études soutenues par la fondation

1. Juliette Sançois, « L'habitat participatif. Quel public, quelles contraintes, quelles mixités ? », Etude pour la Fondation de France, mai 2014, 27pages.
2. Yann Maury (dir.), <i>Les coopératives d'habitats, des outils pour l'abondance. Repenser le logement abordable dans la cité du 21ème siècle</i> , Ed. CHAIRECOOP, juin 2014, 438 pages.
3. Michel Broutin (dir.), « 40 années d'habitats groupés. Recueil d'expériences en support aux initiatives habitantes et institutionnelles actuelles », Eco Habitat Groupé/Fondation de France, novembre 2014, 29 pages.
4. Olivier Cencetti, Samuel Lanoë et Céline Rocheron, « Étude sur l'habitat participatif et solidaire », GRT Ouest/Fondation de France, mars 2015, 100 pages.
5. OïSA, « De l'habitat groupé à l'habitat participatif solidaire : D'une politique du logement social à une politique sociale du logement, Rapport final », Relier/Fondation de France, non daté, 112 pages.

Au-delà de cette problématique générale commune, liée à la commande passée par la Fondation de France, ces études sont relativement diverses dans leur définition de ces formes d'habitat, ainsi que dans leur appropriation de cette problématique et les méthodologies déployées. Nous traiterons d'abord ce point, avant de présenter les principaux apports de ces études relativement à cette problématique générale de l'accessibilité et de la mixité de l'habitat participatifons orienter notre propre travail.]

¹² Voir les fiches de synthèse de chacune des études en annexe 2 (volume 2).

2.1 Des appropriations diverses de la problématique de l'accessibilité et de la mixité de l'habitat participatif

Les auteurs n'utilisent pas les mêmes mots pour évoquer ces formes d'habitat qui favorisent l'implication des habitants et la solidarité entre eux. Si le vocable d'« habitat participatif » est aujourd'hui le plus communément employé, entre autres grâce à la légitimité que lui a conférée la récente loi ALUR, ce vocable n'est pas adopté par toutes les études considérées ici. L'ouvrage édité par Chairecoop et dirigé par Yann Maury s'attache à l'« habitat coopératif », tandis que le recueil de Eco Habitat Groupé coordonné par Michel Broutin traite d'« habitat groupé », auquel est parfois adjoint le vocable d'« autogéré ». Enfin, les deux études menées conjointement par le GRT Ouest et OïSA utilisent le vocable de solidaire, en plus de celui de participatif, pour qualifier cet habitat. Derrière ces différentes appellations, on trouve des conceptions diverses de cette réalité qu'est l'habitat dit aujourd'hui « participatif », qui réfèrent aussi bien à l'histoire de cette forme d'habitat, qu'à des positionnements différenciés vis-à-vis de ce qu'il doit être.

Juliette Sançois rappelle que l'habitat participatif, tel qu'il est défini dans la loi ALUR, comprend deux familles :

- l'habitat coopératif, dont les principes sont hérités de ceux de la coopération sociale nés au 19^{ème} siècle et mis en exergue par Yann Maury ;
- l'habitat groupé autogéré, développé dans les années 80 dans le cadre de la copropriété (et dans une moindre mesure du locatif social) décrit par Michel Broutin.

Bien des différences idéologiques imprègnent encore ces deux conceptions différenciées, réunies aujourd'hui aussi bien dans l'article 47 de loi ALUR qu'au sein de la Coordin'action des associations de l'habitat participatif. Pour autant, au-delà de ces deux conceptions, historiques et politiques, de l'habitat participatif, un même axiome central les unit, qui est de placer dans les mains du groupe d'habitants l'initiative et la maîtrise de son projet d'habitat. L'étude de Juliette Sançois est la seule à sortir de ce champ d'appréhension de l'habitat participatif, pour envisager des formes d'habitat, qui tout en favorisant l'implication des habitants, pourraient être initiées par des tiers : collectivités, bailleurs, associations.

Si tous les auteurs s'attachent à traiter de la capacité d'inclusion sociale de l'habitat participatif, chacun d'entre eux le fait à sa façon, en référence à un positionnement qui pourra parfois apparaître plus idéologique¹³ que scientifique. De fait, aucune de ces études ne prétend adopter une démarche scientifique au sens traditionnel du terme. Ces études, qu'elles soient le fait de « chercheurs engagés » ou de « militants experts » (acteurs de terrain ayant construit leur expertise au fil du temps) défendent un point de vue¹⁴. Au-delà de l'appropriation de la problématique proposée par la Fondation, il s'agit aussi de démontrer les avantages d'un modèle d'habitat participatif par rapport à d'autres. Les méthodologies sont tout aussi diverses, ressortant de l'exploitation réflexive d'une expérience de terrain¹⁵, de la mise en œuvre de méthodes originales de recherche-action ou de méthodes classiques d'enquête en sciences humaines et sociales.

¹³ Ce terme n'a pas de connotation négative pour nous.

¹⁴ L'étude de Juliette Sançois échappe à ce profil.

¹⁵ Qu'elle qu'en soit l'origine : accompagnateur professionnel, militant associatif, habitant d'un projet... ces profils se confondant parfois.

2.2 Des apports variés, mais dubitatifs, quant à l'accessibilité et la mixité de l'habitat participatif

En cohérence avec une définition de l'habitat participatif issue de la société civile, toutes les études – sauf celle de Juliette Sançois – considèrent avec une grande méfiance les logiques publique et privée marchande, qui pourraient tenter de s'approprier ce concept et seront accusées de dévoiement ou de récupération. Dès lors, la plupart des études assument-elles le risque de non-mixité (sociale, générationnelle, culturelle) de ces expériences d'habitat, qui ne peuvent être véritablement participatives qu'en étant initiées par un groupe de citoyens constitué en collectif solidaire. Un tel collectif ne peut être que le fruit – souvent long à mûrir – de citoyens qui partagent une certaine communauté de valeurs et de destin, quelle que soit cette « communauté » : jeunes parents issus de la classe moyenne cultivée et héritiers du mouvement de 68, qui ont fondé l'habitat groupé autogéré ; personnes privées de logement, qui envisagent la voie de la coopération sociale dans des pays en proie à une crise immobilière sans précédent ; groupes auto-formés de citoyens préoccupés d'écologie ou encore de seniors préoccupés de leur vieillissement, qui portent ce qu'on appelle le renouveau de l'habitat participatif... Le partage de valeurs culturelles est souvent lié au partage d'une situation sociale et ce partage est essentiel à la réussite d'un projet d'habitat participatif et solidaire, rappellent ces études.

Si ces études se confrontent à ce concept de mixité dans l'habitat participatif, cher à la Fondation de France, elles tiennent d'abord à rappeler qu'il ne va pas de soi et mérite d'être interrogé. Faut-il imposer la mixité au risque qu'elle ne soit pas portée par le groupe ? Si la mixité d'un groupe peut constituer une richesse pour lui, elle peut aussi compliquer beaucoup son émergence et sa pérennité (notamment quand il s'agit d'une mixité culturelle incarnée par une diversité de valeurs). Enfin et surtout, les études notent que la mixité sociale est souvent souhaitée par les groupes, qui en l'état actuel de la législation sur le logement aidé, ne peuvent la mettre en œuvre. On retrouve ici l'idée que la logique de l'action publique (normalisation, moindres coûts, dépersonnalisation) ne saurait être compatible avec la logique citoyenne de l'habitat participatif. Fidèles à leur positionnement, qui inscrit l'habitat participatif dans les mains des habitants citoyens, ces travaux explorent d'autres voies que celles du logement social pour permettre l'accessibilité à des publics fragiles d'un point de vue socio-économique. C'est en référence à un modèle économique citoyen (celui de l'économie sociale et solidaire) que ces travaux situent les possibilités de diminuer les coûts de réalisation de ces habitats : auto-promotion permettant de diminuer les coûts des intermédiaires par rapport à une promotion classique ; auto-construction ; dispositifs anti-spéculatifs, tels que la dissociation de la propriété du foncier et du bâti dans les *community land trust* ; mutualisation d'espaces et d'équipements ; etc.

L'étude de Juliette Sançois, qui n'adopte pas ce positionnement, permet de déplacer le regard sur cette question de la mixité. Juliette Sançois prend en effet en compte dans son étude des expériences menées à l'initiative d'autres acteurs que le seul groupe d'habitants auto-formé. Pour ce qui est des expériences portées par des associations, elles peuvent aussi être porteuses de non mixité si elles ne concernent que des personnes vulnérables. Par contre, les expériences portées par une pluralité d'acteurs, dont le plus souvent une collectivité et un bailleur à l'échelle d'un territoire, sont-elles à priori plus porteuses de mixité. Dans ce cas, c'est la participation réelle des habitants qui doit faire l'objet d'un examen approfondi, précise Juliette Sançois. Le cas de la cité-jardin du quartier d'habitat social de Fontbarlettes à Valence, évoqué dans l'ouvrage dirigé par Yann Maury, est aussi

un exemple d'expérience participative conçue à l'échelle d'un quartier et portée par une pluralité d'acteurs dont les habitants eux-mêmes.

On retrouvera la même dichotomie dans les préconisations formulées par ces études, entre celles qui insistent sur l'importance de la dynamique habitante à la base de tout projet et celle de Juliette Sançois qui prend en compte des projets initiés dans un autre cadre. Les premières invitent ainsi au renforcement des réseaux d'habitants (afin que les groupes projets puissent échanger entre eux et profiter des expériences les uns des autres) ou encore au développement de dispositifs de soutien à l'auto-construction et d'outils de finance solidaire. L'étude de Juliette Sançois ouvre de nouvelles pistes du côté de l'accompagnement professionnel des groupes, qu'ils soient auto-formés ou composés par une association. Cette étude invite aussi au développement de projets de territoire chargés d'insuffler les valeurs de l'habitat participatif (citoyenneté et vivre ensemble) et portés dans une logique multi-partenaire (habitants, collectivités, bailleurs, associations).

2.3 Ce que l'on retire de ces études, notre positionnement

Ces études donnent selon nous une vision précise et approfondie de la dynamique de l'habitat participatif dans sa conception originelle, qui fait du groupe d'habitants auto-formé autour d'un projet collectif et de valeurs communes l'initiateur et le porteur de cette dynamique. Ces études invitent à considérer les bénéfices de cette dynamique, non seulement pour les habitants concernés eux-mêmes, mais aussi pour la société dans son ensemble : renouvellement des pratiques en matière de production de l'habitat, ré-enchantement du cadre de vie autour des valeurs de solidarité, etc.

Sans nier aucunement ces bénéfices sociétaux potentiels de l'habitat participatif, nous devons toutefois constater, que, en l'état du cadre socio-économique, législatif et culturel français, les pratiques concrètes en cours restent pour l'instant confidentielles, restreintes aux cercles de ceux que l'on appelle parfois « la classe d'alternative »¹⁶, une classe sociale dotée de capitaux divers, en particulier social et culturel. Certes, l'ouvrage piloté par Yann Maury permet-il de démontrer que la dynamique de la coopération sociale héritée du 19^{ème} siècle parvient aujourd'hui à produire du logement abordable pour des publics qui en sont privés, mais les exemples évoqués concernent des pays marqués par une crise immobilière exacerbée et l'abandon total des pouvoirs publics... Ce qui n'est pas (encore ?) le cas en France, où la dynamique de l'habitat participatif n'est en aucune façon portée par les exclus du logement.

La question posée par la Fondation de France, à fort juste titre selon nous, est donc de savoir comment procéder pour étendre à d'autres catégories de populations la dynamique de l'habitat participatif, plutôt portée par les classes moyennes, mais riche de promesses pour toute la société. Les études consacrées à cette problématique et qui ont précédé la nôtre, estiment dans leur majorité qu'il faut soutenir la base de cette dynamique, c'est-à-dire les habitants : les aider à monter leurs projets par des dispositifs financiers *ad hoc*, à s'organiser en réseaux, à échanger leurs pratiques, etc., en espérant que cette dynamique, certes modeste pour l'instant, finisse par irriguer l'ensemble de la société. On est là au cœur d'une vision qui voit l'habitat participatif comme une innovation

¹⁶ Voir par exemple : Vermeersch Stéphanie, « Changer l'espace pour changer la vie : couches moyennes et habitat », contribution au colloque *Espaces de vie, espaces-enjeux : entre investissements ordinaires et mobilisations politiques*, 5-7 novembre 2008, RESO (UMR 6590)-CRAPE (UMR 6051).

sociale susceptible de conduire à un véritable changement social¹⁷. Nous partageons cette vision mais estimons pour notre part que, pour se diffuser, cette dynamique devra bénéficier du soutien d'acteurs institutionnels : collectivités territoriales, organismes HLM ; associations. Bref, nous pensons que, seuls, les habitants ne pourront pas tout.

En cela, nous nous rapprochons donc des conclusions de l'étude très atypique menée par Juliette Sançois, qui envisage sans suspicion la possibilité d'une autre logique de développement de l'habitat participatif, par le haut (à l'initiative d'acteurs institutionnels) et non plus seulement par le bas (à l'initiative des groupes auto-formés d'habitants). Il s'agit donc d'envisager que deux logiques de développement de l'habitat participatif sont possibles : une logique *top down* et une logique *bottom up*, pour reprendre les termes utilisés dans de nombreux pays d'Europe du nord, où ces deux logiques coexistent aujourd'hui. Cette coexistence permet d'ailleurs dans ces pays un développement plus important de l'habitat participatif, qui touche des populations plus diversifiées dans leurs origines socio-économiques et culturelles. Nos enquêtes précédentes dans ces pays¹⁸, notamment en Allemagne et en Suède, montrent que si l'habitat participatif est toujours issu historiquement d'une mobilisation citoyenne¹⁹, il peut aussi s'allier par la suite à des acteurs institutionnels sans toujours y perdre son âme.

L'étude de Juliette Sançois n'a pas été menée par un membre du « sérail » de l'habitat participatif, à la différence des autres qui ont été confiées à des acteurs centraux de ce mouvement²⁰, elle envisage donc « sans tabous » des formes d'habitat participatif, qui peineraient peut-être à être reconnues au sein de ce mouvement. Nous regrettons toutefois que cette étude ne fasse qu'aborder ces nouvelles pistes, sans avoir eu les moyens méthodologiques de les analyser de façon rigoureuse. En effet, il est nécessaire de traiter de façon approfondie les questions posées par ces nouvelles façons de faire de l'habitat participatif. Quelle place réservent-elles aux habitants ? Quels sont les ingrédients d'un partenariat équilibré entre habitants et acteurs institutionnels ? Nous souhaitons, dans le cadre de notre propre étude, explorer ces questions grâce à des enquêtes de terrain réalisées au sein de projets menés en partenariat avec des acteurs institutionnels et qui jouent véritablement la carte de la mixité du groupe habitants.

¹⁷ Nous nous référons ici entre autres aux travaux québécois autour de l'innovation sociale. Voir par exemple : Cloutier Julie, « Qu'est-ce que l'innovation sociale ? », Cahier du CRISES, Collection Études théoriques, n°ET0314, 2003.

¹⁸ Voir par exemple : Labit Anne, "Self-managed co-housing in the context of an ageing population in Europe", *Urban Research & Practice*, n°1/8, 2015, p. 32-45.

¹⁹ Le mouvement d'occupation des maisons (*Hausbesetzung*) en Allemagne dans les années 70 et 80, ou encore le mouvement féministe en Suède à la même période.

²⁰ Qu'il s'agisse d'habitants organisés, d'accompagnateurs professionnels ou de chercheurs spécialisés sur cette question.

3. Synthèse transversale des enquêtes de terrain dans 10 projets d'habitat participatif

Les 10 projets enquêtés (fig. 6) mettent tous en œuvre à des degrés divers et dans des formes variables :

- la participation des habitants à la conception/gestion de leur projet d'habitat ;
- la mise en œuvre d'un projet de vie collective ;
- l'accessibilité à des publics souvent absents de ce type de projet.

Fig. 6 Les 10 projets enquêtés

Projets à l'initiative d'un groupe auto-formé	Projet à l'initiative d'un acteur professionnel ou institutionnel	Projet d'initiative conjointe (habitants-autre acteur)
1. <i>Praxinoscope</i> (Montreuil) 2. <i>Abricoop</i> (Toulouse) 3. <i>Ensemble Chez Tout</i> (Amiens) 4. <i>Atonix</i> (Courdimanche/Val-d'Oise) 5. <i>ToitMoiNous</i> (Villeneuve d'Ascq)	6. <i>Comme Un Baobab</i> (Montreuil), à l'initiative d'un promoteur 7. <i>Bogues du Blat</i> (Beaumont/Ardèche), à l'initiative d'une commune 8. <i>Callisto</i> (Toulouse), à l'initiative d'une commune	9. <i>Résidence René Amand</i> (Poitiers), partenariat entre un groupe d'habitants et un bailleur 10. <i>Le Nouveau Centenaire</i> (Montreuil), partenariat entre un groupe d'habitants et une commune

Après un travail monographique réalisé pour chacun des 10 projets considérés²¹, nous présentons ici une synthèse transversale de nos enquêtes, axée autour de 3 thématiques :

- Les montages utilisés et les partenaires impliqués pour réaliser un habitat participatif accessible à des publics diversifiés d'un point de vue économique, social et/ou culturel.
- La concrétisation du projet de vie collective, l'implication des habitants dans le groupe et le vivre-ensemble.
- L'accompagnement des projets, qui apparaît comme un élément essentiel de leur réussite et constitue en général l'objet du soutien financier de la Fondation de France.

3.1 Les montages et les partenaires d'un habitat participatif socialement accessible

La diversité des montages rencontrés dans le cadre de cette étude est importante. On constate, cependant, que ces montages impliquent quasi-systématiquement un bailleur social et une collectivité territoriale. Nous examinons successivement ces deux points.

Diversité des montages possibles pour produire de l'habitat participatif accessible à tous

Les 5 projets initiés par des groupes auto-formés, dont aucun au moment de l'enquête n'était encore réalisé, ont opté pour des montages différents :

- projet en locatif social (*Praxinoscope*) ;

²¹ Voir volume 2, annexe 3.

- projet en coopérative d'habitants (*Abricoop*) ;
- projet en copropriété intégrant des locataires (*Ensemble Chez Tout, Atonix, ToitMoiNous*).

Chacun de ces 3 types de montage permet l'accessibilité à des publics diversifiés et une mixité plus ou moins forte d'un point de vue économique. Les futurs locataires du *Praxinoscope* sont tous éligibles au logement social, sans disposer pour autant des mêmes revenus (différences de plafond de ressources suivant les types de logements sociaux). La coopérative d'habitants *Abricoop* voit la mise en œuvre d'une solidarité financière entre des habitants aux revenus et aux patrimoines relativement divers. Les 3 derniers projets atteignent la mixité économique en alliant différents statuts d'occupation : accession à la propriété en libre, accession à la propriété aidée, location. La solidarité financière entre les habitants existe aussi, s'incarnant dans des prises en charge diversifiées du paiement des parties communes ou un système d'avances remboursables entre habitants pour payer les frais d'études.

Le deuxième groupe de projets comprend un projet initié par un promoteur et deux projets d'initiative communale, qui sont aujourd'hui tous réalisés.

Le *CUB (Comme Un Baobab)* est initié par un promoteur que l'on qualifiera de « militant » ; il s'agit en fait d'un habitant d'un projet participatif, qui souhaite mettre son expérience au service de nouveaux projets, dans le cadre d'une reconversion professionnelle. Le promoteur du projet du *CUB* a développé au cours de cette expérience une méthodologie qui est à présent reproduite sur d'autres projets en région parisienne : réunions publiques d'information, constitution d'un groupe, programmation architecturale participative, aide à l'élaboration du projet de vie du groupe. La mixité, forte, aussi bien d'un point de vue économique que socio-culturel, est atteinte ici par un accord avec une association d'aide au logement, Habitat et Humanisme, qui achète des logements au sein de l'immeuble et les peuplera avec des personnes en précarité qui constituent le public aidé par cette association.

Le projet des *Bogues du Blat* a été réalisé à l'initiative de la commune de Beaumont. L'accessibilité sociale est ici majeure, puisque le projet en locatif social est destiné à de jeunes familles qui n'ont pas les moyens financiers d'être propriétaires. La mixité est faible par contre, mais vécue à l'extérieur de l'habitat, dans le voisinage constitué de personnes relativement âgées, propriétaires de fermes ou de résidences secondaires et avec qui les liens sont forts.

Enfin, le projet *Callisto* a été souhaité par les élus de la commune de Balma, en banlieue toulousaine, qui se sont très vite tournés vers une association de professionnels qui initie et accompagne des projets d'habitat participatif en accession progressive à la propriété (SCIAPP) pour porter le projet. La mixité est ici effective, c'est même l'un des principes forts du montage en SCIAPP, qui dans chaque projet est en général allié avec d'autres modes d'accession : libre et aidée. Au-delà du montage économique, qui permet effectivement l'entrée dans ce type de projet de personnes à faibles revenus via un système d'accession progressive à la propriété, la démarche de constitution du groupe, très ouverte, et d'élaboration du projet de vie, peu contraignante, font que des personnes peu familières de ce concept et issues d'autres milieux que ceux traditionnellement acquis à l'habitat participatif sont effectivement présentes.

Le troisième groupe de projets comprend les deux résidences de Poitiers (René Amand) et de Montreuil (Le nouveau Centenaire). Ces deux projets sont aujourd'hui réalisés, en locatif social, et sont les plus gros dans notre échantillon : 184 logements (dont 60 pour seniors) à Poitiers ; près de

200 personnes à Montreuil (des hommes travailleurs immigrés issus de la communauté Soninké du Mali et de Mauritanie). Dans les deux cas, des habitants mobilisés autour de la question d'un habitat digne pour eux-mêmes, parviennent à faire entendre leurs revendications et leurs conceptions grâce à l'intervention déterminante d'un « médiateur » (le Centre socio-culturel des 3 Cités à Poitiers, l'association Pour Loger à Montreuil). Ce médiateur va rendre possible et organiser le dialogue entre ces habitants et les acteurs institutionnels qui leur font face (bailleurs, communes). La construction progressive et participative d'un projet d'habitat, voire de quartier dans le cas de Poitiers, devient alors possible. Ces projets nous semblent excéder largement le sujet de l'habitat participatif, tel qu'il est pour l'instant posé en France, pour embrasser la question plus vaste du mal-logement (quartiers prioritaires des politiques de la ville, foyers de travailleurs immigrés) et de l'innovation possible pour la résoudre. Si les populations touchées par ces projets sont relativement homogènes, elles sont de toute évidence complètement exclues de ce type de démarche participative dans l'habitat jusqu'à présent. C'est donc le critère de l'accessibilité socio-économique et socio-culturelle qui est ici atteint. On note toutefois que la rénovation de la résidence René Amand et surtout la mise en œuvre d'un projet de services original et porté par les habitants en son sein, a permis que de nouvelles populations, moins stigmatisées, s'installent, permettant de redonner un peu de chair au concept de mixité sociale trop souvent absent dans ces quartiers.

On remarque que deux types d'acteurs institutionnels - les bailleurs sociaux et les collectivités territoriales - sont les artisans principaux de tous ces montages qui vont permettre une certaine accessibilité sociale de l'habitat participatif.

Une implication forte des bailleurs sociaux et des collectivités territoriales

Tous les projets enquêtés proposent du logement social (en locatif ou en accession à la propriété), grâce à l'existence d'un partenariat avec un bailleur social, quel que soit son statut (office public, société anonyme, organisation du tiers secteur : association ou coopérative). A Beaumont (projet des *Bogues du Blat*), la commune n'ayant réussi à convaincre aucun organisme de se lancer dans une telle opération, elle a décidé de construire elle-même les logements (fonction de maître d'ouvrage) et de les louer (fonction de bailleur).

Nous avons dans le cadre de cette étude rencontré des bailleurs très engagés et très sincères dans leur démarche. Ces opérateurs admettent bien volontiers que ces démarches participatives les poussent à revoir leurs modes de fonctionnement habituels. Les opérateurs HLM ne minorent pas non plus les difficultés à résoudre pour mener de telles démarches. La question du financement des parties communes et de l'attribution des logements sont les deux questions les plus difficiles à résoudre dans le cadre législatif français. Celui-ci ne prévoit en effet des aides publiques au financement que pour des logements occupés par des personnes ; tandis que l'attribution de ces logements à la location se fait sur critères sociaux individuels. Mais les bailleurs témoignent du fait qu'il est possible de trouver des solutions à ces problèmes. L'enthousiasme des bailleurs interviewés pour ces démarches participatives nous a surpris. On a en effet longtemps pensé que se lancer dans de telles démarches ne pouvait être le fait que de personnes isolées – des visionnaires – au sein de structures incapables d'innover. Cette étape nous semble aujourd'hui dépassée : les bailleurs innovants sont de plus en plus nombreux, tandis que leur argumentation sur cette capacité – voire sur cette nécessité – à innover est devenu cohérente d'un point de vue stratégique. La capacité d'innovation peut être liée à des raisons nombreuses et diverses pour chacun d'entre eux : petite taille, histoire, gouvernance particulière, injonction et soutien du politique, image à défendre, etc.

Au-delà de toutes ces raisons, qui font que les bailleurs osent se lancer dans des pratiques nouvelles qui prennent en compte les habitants, la prise de conscience qu'il y a là pour eux aussi un intérêt économique bien réel, nous semble finalement la plus déterminante. L'attachement des habitants à leur lieu de vie, la diminution du *turn over*, la responsabilisation des habitants en matière de gestion locative ou d'entretien des logements et des parties communes, le développement des liens de voisinage dans l'habitat et au-delà sur le quartier,... autant d'éléments dont ne peut que se réjouir un bailleur.

Les collectivités territoriales apparaissent également importantes dans la configuration des projets investigués, dès lors que ces derniers se veulent ouverts à des populations diverses. Leur absence ou leur manque de soutien peut-être un frein, comme à Villeneuve d'Ascq, où le groupe des *ToitMoiNous* ne s'est pas senti écouté et épaulé dans sa démarche, qui partait pourtant d'une réflexion générale sur la place des seniors dans la ville. Ou encore à Poitiers, où la municipalité n'a pas soutenu le projet de la résidence *René Amand*, alors même qu'elle est l'actionnaire majoritaire du bailleur qui a mené le projet.

Pour tous les autres projets on peut parler d'un soutien des collectivités territoriales, en particulier des communes ou communautés d'agglomération : elles peuvent être à l'initiative d'un projet (*Callisto*), voire le porter entièrement (*Bogues du Blat*). Les communes donnent ou vendent, souvent à des prix plus intéressants que ceux du marché, les terrains qui verront la réalisation d'un habitat participatif. La commune de Montreuil, commune historique en matière d'habitat alternatif, est particulièrement active et soutient de nombreux projets, via cette mise à disposition de foncier ou en mandatant l'Office Public d'Habitat Montreuillois pour réaliser ces projets. La SEM (Société d'Economie Mixte) Amiens Aménagement, dont l'agglomération d'Amiens constitue l'actionnaire majoritaire, s'implique fortement auprès du groupe *Ensemble Chez Tout*, non seulement par une mise à disposition de foncier, mais également par des conseils techniques et la mise à disposition de salle de réunions. La mairie de Courdimanche s'est également impliquée dans le projet *Atonix* et envisage d'initier un nouvel habitat participatif, dont une partie des logements seraient réservés aux seniors de la commune. Le conseil régional, enfin, peut être un acteur important, qui subventionne la construction de l'habitat comme à Beaumont ou à Montreuil (pour le foyer du *Nouveau Centenaire*).

Pour les quelques interlocuteurs que nous avons rencontrés au titre des collectivités, il s'agit, au travers d'un soutien à l'habitat participatif, de déployer une nouvelle politique d'aménagement et de fabrique de la ville qui prennent en compte les habitants et contribue au vivre-ensemble.

3.2 Le groupe d'habitants : au cœur du projet participatif et solidaire

Les 10 groupes que nous avons rencontrés sont très différenciés du point de vue de leur taille, de leur composition sociale ou de leur organisation. Ces variations sont en lien avec leur histoire et la manière dont ils se sont constitués ou les montages qu'ils ont choisis pour mettre en œuvre leur projet. Cependant, ils ont en commun — et c'est la raison pour laquelle la Fondation de France les a soutenus — de poser la question de l'implication dans un projet de vie collective de publics diversifiés, voire d'habitants traditionnellement absents des dispositifs participatifs et/ou appartenant à des catégories de populations « vulnérables ». La question de l'inclusion sociale n'est pas toujours clairement exprimée dans les projets et se pose différemment d'un groupe à l'autre, à la fois dans le discours et les valeurs affichées, mais aussi dans les pratiques et les modes d'organisation au quotidien.

Composition, identité et valeurs des groupes observés

Quel que soient les cas observés, la constitution du groupe d'habitants est un moment essentiel des projets d'habitat participatif. C'est évident pour les groupes auto-formés ou préexistants (dans le cas des projets bi-partenariaux), mais c'est aussi vrai pour les groupes constitués *a posteriori* dans le cas de projets initiés par des professionnels, des bailleurs ou des collectivités. Une fois le groupe formé, les habitants se mettent très rapidement à réfléchir à leurs aspirations communes et à leurs conceptions de la vie collective. Ce premier acte fondateur constitue les bases du projet et marque durablement l'identité du groupe même si, dans certains cas, on observe des évolutions et des recompositions importantes.

Les groupes auto-formés se constituent généralement autour d'un noyau de ménages qui se retrouvent autour d'engagements communs et qui se rencontrent dans les réseaux associatifs et militants locaux (écologie, éducation populaire, université du temps libre, économie sociale et solidaire). Ce sont souvent des groupes de petite échelle (une vingtaine de ménages maximum), qui se constituent progressivement au fil de la conception du projet. Ces groupes, qui souhaitent garder l'entière maîtrise de leur projet, se stabilisent le plus souvent après un temps long de réflexions et d'échanges sur leur projet de vie, les valeurs qu'ils souhaitent défendre, le choix des montages ou les partenariats à mettre en œuvre. La formalisation de ces idées passe par un ensemble de pratiques collectives, de discussions, de rencontres pour faire exister le groupe. Ce temps de gestation souvent très long (jusqu'à 10 ans) écarte automatiquement les habitants dans l'urgence de se loger et génère des recompositions, ralentissant d'autant plus les groupes et les obligeant à « recruter » de nouveaux membres qui accepteront l'état des réflexions des premiers. La composition des 5 groupes auto-formés que nous avons rencontrés a beaucoup évolué, mais a souvent varié autour d'un noyau de quelques personnes leaders. Le choix de ces groupes de coopter leurs nouveaux membres favorise des affinités personnelles, politiques, de choix de vie, qui sont déterminantes pour la vie collective. La prévalence du collectif dans les groupes auto-formés est un point extrêmement positif mais pose la question de la mixité sociale.

Les 5 groupes auto-formés que nous avons rencontrés affichent la mixité sociale comme une valeur fondamentale de leur projet. 3 d'entre eux posent également la question du vieillissement et inscrivent leur projet de vie collective dans des logiques intergénérationnelles (*Abricoop*, *Ensemble chez tout*, *ToitMoiNous*). Les montages choisis par ces groupes sont en adéquation avec les valeurs qu'ils défendent et permettent effectivement de mélanger les niveaux de revenus (avec des ménages éligibles au logement social et d'autres hors plafond). Le mélange des générations est parfois plus informel, mais certains groupes, comme *Abricoop*, intègre dans leurs statuts la réservation de logements pour les retraités. Ces groupes atteignent ainsi leurs objectifs de mixité en termes économique, générationnel ou de composition familiale. Malgré cela, on observe une certaine homogénéité dans ces groupes, dont les habitants se retrouvent clairement autour d'une proximité culturelle et d'engagements communs qui fondent l'identité de leur projet. Ils fréquentent les mêmes réseaux associatifs, participent aux mêmes événements, militent dans les mêmes structures... Dans ces conditions, il semblerait que la mixité sociale ne soit pas nécessairement garante de l'accessibilité sociale. Dans le cas des groupes auto-formés, l'adhésion aux valeurs et à l'identité du groupe est un facteur déterminant d'accès, ce qui exclut presque mécaniquement les populations les moins favorisées culturellement indépendamment des niveaux de revenus.

A l'inverse, les groupes initiés par des professionnels, des bailleurs ou des collectivités, sont beaucoup plus « ouverts ». Les habitants étant recrutés par les institutions à l'origine des projets (*Bogues du Blat*) ou lors d'appels à candidatures diffusés largement (*Callisto, CUB*), ils ne se retrouvent pas autour de valeurs partagées ou d'engagements communs mais plutôt autour de leur volonté d'habiter dans des logements innovants et de leur intérêt pour le programme en lui-même. Leur approche de l'habitat participatif est donc beaucoup plus pragmatique qu'idéologique. La vie du groupe avant la livraison des bâtiments est de ce fait plus réduite et se concentre essentiellement sur le programme architectural, la conception des logements et le choix des espaces communs. Évidemment, ici, la phase de conception est facilitée par le bailleur ou la collectivité à l'origine des projets, tout comme le montage juridique et financier qui est pensé en amont de la constitution du groupe d'habitant. Il n'est donc pas étonnant que ces projets sortent beaucoup plus vite de terre, ce qui permet aussi d'intégrer des habitants dans le besoin de se loger rapidement. Mais cela n'empêche pas pour autant les recompositions des groupes, comme ce fut le cas par exemple au *CUB* à Montreuil pourtant réalisé dans un temps record de 4 ans.

Comme l'identité de ces groupes ne se fonde pas sur des engagements militants ou des proximités culturelles, à l'inverse des premiers, il n'y a pas de réflexions spécifiques des habitants sur la composition du groupe en lui-même, ni sur la mixité sociale. La sociologie de ces groupes varie de fait en fonction des montages choisis en amont du recrutement des habitants. Il nous semble donc que l'intérêt de ces projets ne réside pas autour de la question de la mixité sociale, mais plutôt dans le fait de faciliter l'accès à un logement choisi à des habitants qui n'auraient pas les ressources culturelles pour se lancer spontanément dans une expérience d'habitat participatif.

Ainsi, le rapport au collectif et l'implication des habitants dans les groupes est très différent selon le type de projet qu'on observe, *bottom-up* ou *top-down*. Le fait de prendre part à tels ou tels projets peut être un moyen de résoudre ses problèmes ici et maintenant et d'accéder à un logement choisi (ce qui est plutôt le cas pour les projets *top-down*), mais aussi de faire résonner ses convictions personnelles avec les valeurs d'un collectif (dans le cas des groupes auto-formés). Ce n'est pas antinomique mais il faudrait analyser plus en détails les parcours biographiques des habitants pour mieux comprendre leurs choix. On pourrait faire l'hypothèse que les projets d'initiative conjointe (habitants – autre acteur) combinent les avantages des groupes auto-formés (collectif fort, réflexions sur la composition du groupe et la vie collective) et des groupes formés à l'initiative d'un acteur professionnel ou d'une collectivité (montage facilité, accessibilité). Toutefois, les deux exemples étudiés sont trop spécifiques pour valider définitivement cette hypothèse.

La distinction entre des groupes avec un projet collectif fort construit en amont et des groupes qui se composent *a posteriori* pose aussi la question de la mise en œuvre du projet de vivre-ensemble une fois les logements livrés.

De la théorie à la pratique, l'expérience participative et le vivre-ensemble au quotidien

L'ensemble des groupes observés construisent un discours autour du vivre-ensemble, de l'entraide, des solidarités, du partage... Mais de la théorie à la pratique, on peut se demander comment se matérialisent ces valeurs au quotidien.

Une fois le projet réalisé, les membres du groupe s'approprient l'espace qu'ils ont pensé collectivement. Après avoir passé des mois, parfois des années, à se côtoyer dans des réunions plus ou moins formelles, à discuter des formes de leur futur habitat, à partager les difficultés de sa

réalisation, ils deviennent voisins et font enfin l'expérience du vivre-ensemble. Cette expérience se traduit de différentes manières : des échanges quotidiens aux réunions de gestion, en passant par des moments de convivialité ou des engagements associatifs communs. Les interactions entre les co-habitants sont constantes et chacun participe à sa façon à la vie du groupe.

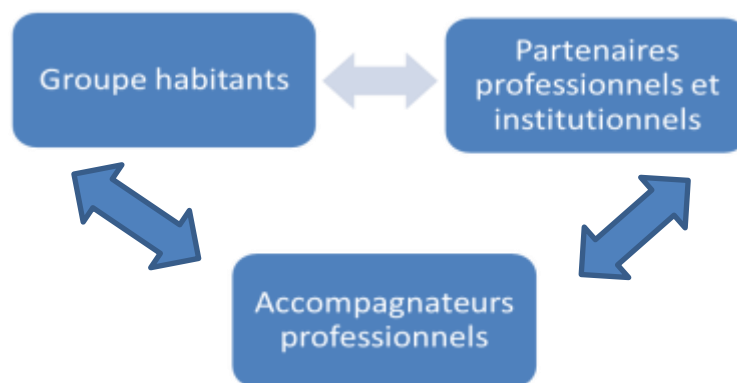
Comme expliqué précédemment, les 5 groupes auto-formés que nous avons rencontrés n'ont pas encore emménagé même si pour certains la livraison des logements est proche. Pour les autres groupes, réalisés quant à eux, l'expérience du vivre-ensemble est encore toute jeune (moins d'un an pour le *Nouveau Centenaire*, le *CUB* et *Callisto* ; à peine 3 ans pour la première tranche de 4 logements aux *Bogues du Blat*). Nous manquons donc de recul pour pouvoir analyser la vie et l'organisation des groupes au quotidien. Toutefois, nous pouvons doré et déjà remarquer que, tous les groupes ayant choisi de mutualiser des espaces, les tâches d'organisation et de gestion peuvent être relativement nombreuses (aménagement, travaux d'entretien, achats collectifs, etc.). C'est particulièrement vrai dans les premières années puisque les projets sont souvent livrés, par soucis d'économie, avec des espaces non agencés ou non équipés et que des aménagements restent à faire, aussi bien au niveau de chaque habitation que pour le collectif. Les questions administratives et financières à gérer sont également encore vives au début, notamment pour les copropriétaires ou les coopérateurs (répartition des charges, bilans financiers, questions juridiques, etc.). L'épreuve du temps permettra certainement aux groupes de s'aguerrir. Même si le mode d'organisation des groupes peut se recomposer et s'ajuster au fil du temps, on observe généralement une organisation en commissions, qui impliquent des tâches de coordination et de planification importantes : il faut répartir le travail ; déléguer certaines missions ; programmer les réunions collégiales au cours desquelles sont prises les décisions, etc. L'investissement des habitants au quotidien est donc relativement lourd et implique un « coût social », que les populations les moins favorisées, notamment culturellement, auront peut-être plus de mal à assumer que les autres.

Ce premier constat pose, en effet, la question des « compétences » des habitants sur des problématiques parfois très techniques. Est-ce que tous les habitants participent à la vie du groupe et aux prises de décision également ? Pour prendre les décisions tous les groupes ne fonctionnent pas de la même manière. Certains passent par le vote, alors que d'autres y sont farouchement opposés et préfèrent aboutir au consensus. Les membres d'*Abricoop* expliquent par exemple que le fait d'éviter le vote est une manière de reconnaître l'intérêt de tous les points de vue, même les plus divergents, et de trouver des solutions qui satisfassent l'ensemble des opinions émises. Cet argument est discutable car se pose la question des inégalités dans la prise de parole ou de position. Les groupes que nous avons rencontrés affichent une certaine horizontalité des relations et affirment que tous les habitants prennent part aux décisions. Or dans la pratique, ces principes ne sont pas appliqués sans difficultés et l'égalitarisme affiché a parfois été contredit lors de nos observations. Les rapports d'âges, d'ancienneté et de genre font apparaître des oppositions latentes ou des formes de prédominance de certains membres des groupes. C'est particulièrement vrai dans les groupes auto-formés où le leadership de quelques membres, maîtrisant mieux que les autres les questions techniques (financières, juridiques, constructives), est très fort.

On peut aussi se poser la question du rapport à la décision quand les statuts d'occupation sont mixtes. Pour les groupes qui mélangent des copropriétaires et des locataires sociaux, comment ces derniers sont-ils intégrés au projet et comment s'opère le mélange au quotidien ? Le cas du *CUB* est particulièrement intéressant à cet égard : le groupe est constitué de copropriétaires plutôt issus de la

classe moyenne, d'un côté, de locataires sociaux confrontés à des difficultés multiples (situation professionnelle et familiale, parcours de vie, etc.), de l'autre. L'arrivée des locataires, largement minoritaires, n'a pas été bien préparée et ces derniers ont du mal à trouver leur place dans le groupe. De même, au quotidien, le mélange social ne s'éprouve pas toujours positivement et les préjugés des uns et des autres sont difficiles à dépasser. Un accompagnement des groupes dans l'apprentissage du vivre-ensemble serait sans doute nécessaire pour favoriser la mixité, en particulier pour les projets top-down. C'est ce qu'ont exprimé certains habitants de *Callisto*, qui se sont sentis un peu livrés à eux-mêmes une fois le projet livré. Il faudrait sans doute aussi, dans le cas des projets qui mélangent les statuts d'occupation, veiller à l'équilibre de ces statuts pour ne pas générer des « minorités » au sein des groupes (comme par exemple au CUB où les locataires sociaux sont très minoritaires par rapport aux copropriétaires). Ainsi, si les montages d'habitat participatif observés favorisent l'accessibilité à des publics diversifiés du point de vue économique, l'analyse de l'organisation des groupes pose la question de la mixité sociale et du vivre-ensemble au quotidien.

Entre le groupe habitants et ses partenaires professionnels et institutionnels, un rôle apparaît comme déterminant, celui de l'accompagnateur du projet, qui malheureusement n'est pas toujours clairement identifié et défini dans les cas investigués.



3.3 L'accompagnement professionnel du projet : la clé de la réussite

Si le terme d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) est employé par plusieurs de nos interlocuteurs, il ne l'est pas par tous, nous lui préférons donc celui d'accompagnateur de projet, qui est, quel que soit le nom qu'on lui donne, un élément clé de la réussite des projets. Sans cette médiation entre les univers habitants/citoyens et les univers professionnels/institutionnels, il paraît difficile d'arriver à « faire du commun », ce qui est le propre d'un projet d'habitat participatif. Si la nécessité de ce rôle nous apparaît clairement au terme de cette étude, son contenu, quant à lui, est beaucoup plus flou. Qui doit tenir ce rôle ? Quelles sont les compétences mises en jeu ? Telles sont les deux questions à traiter et qui sont cruciales pour notre commanditaire, dans la mesure où les fonds alloués aux projets par la Fondation de France servent le plus souvent à financer cet accompagnement.

Nous rencontrons dans notre échantillon toutes les configurations possibles en matière d'accompagnement (ou encore d'AMO). Ce qui est une première indication du flou régnant encore en France autour de ce « métier » en émergence, dont tout le monde s'accorde à dire qu'il est

essentiel, mais dont les conceptions de ce qu'il recouvre peuvent varier. La distinction est ici nécessaire entre les projets portés par des groupes auto-formés, d'une part, et les projets portés dans d'autres configurations.

L'accompagnement des projets portés par des groupes auto-formés

Plusieurs des groupes auto-formés rencontrés possèdent en interne des compétences diverses qui pourraient relever d'un rôle d'accompagnateur : ingénierie sociale, compétences juridiques ou encore économiques... Le cas le plus fréquent en France étant celui du groupe d'habitants qui comprend un architecte, comme c'est le cas pour le groupe *Ensemble Chez Tout*. L'architecte de ce projet, instruit des problèmes que cela a pu poser pour d'autres groupes, a d'ailleurs souhaité se faire épauler par un architecte extérieur. Si toutes ces compétences internes permettent aux groupes que nous avons rencontrés de progresser dans leur projet, elles peuvent aussi être sources de confusion des rôles, de fort leadership, de conflits à l'intérieur des groupes.

Ainsi, la plupart des groupes reconnaissent la nécessité d'un tiers externe pour les accompagner et porter leur voix auprès des professionnels. Plusieurs groupes auto-formés ont donc fait le choix de financer une assistance professionnelle, tels les groupes accompagnés par Ingrid Avot, ancienne architecte, qui se définit aujourd'hui comme AMO et dont les compétences très diverses semblent avoir été déterminantes dans l'avancée des projets. Ne prétendant les posséder toutes, Ingrid Avot se fait épauler sur des aspects qu'elle maîtrise moins (par un notaire sur des aspects juridiques par exemple). Un autre choix, fait par le groupe *Abricoop*, et qui paraît conforme à sa vision de l'habitat participatif, a été de se faire accompagner par le réseau Habicoop, dont les compétences techniques en matière de montage de coopératives d'habitant sont reconnues. Si Habicoop est un réseau militant, c'est aussi une structure qui comporte en son sein plusieurs professionnels salariés, et que l'on pourra donc aussi considérer comme un accompagnateur professionnel. Ce n'est pas le cas du réseau militant Eco Habitat Groupé, qui ne se définit d'ailleurs aucunement comme un accompagnateur professionnel, même si quelques-unes des diverses tâches accomplies auprès du projet *ToitMoiNous* pourraient relever d'une telle fonction. Bien d'autres personnes ou structures accomplissent des fonctions de conseil auprès de ces groupes auto-formés, qui relèvent nous semble-t-il de l'accompagnement ou de l'AMO, alors que ce n'est pas leur rôle officiel ou principal dans le projet : le bailleur Notre Logis et l'architecte très impliqués auprès des *ToitMoiNous*, la SEM amiénoise auprès de *Ensemble Chez Tout*, Habitats Solidaires auprès du groupe *Atonix*, l'architecte auprès du groupe *Praxinoscope*, etc.

De fait, les groupes auto-formés engagés dans une démarche participative manquent cruellement de ressources techniques et les sollicitent en particulier auprès des architectes, d'autant plus volontiers que ces derniers sont aussi parfois des militants de l'habitat participatif, ce qui les amène à développer de nouvelles compétences en matière de montage financier ou juridique des projets. Les architectes sont donc amenés à s'orienter aussi vers un rôle d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), alors que leur rôle d'après l'un d'entre eux devrait se centrer sur l'assistance à maîtrise d'usage (AMU).

Ce phénomène suggère une question concernant la posture de l'accompagnateur : ne devrait-il pas être un tiers externe au groupe et aux partenaires du projet, afin d'assurer une médiation entre des intérêts parfois divergents ? La plupart des groupes s'accorderaient probablement sur cette posture, mais faute de pouvoir financer correctement et dans la durée ce type d'accompagnement

professionnel externe, les groupes trouvent en leur sein ces compétences, les sollicitent auprès de leurs partenaires professionnels (bailleurs, architectes) ou des réseaux militants.

L'accompagnement des projets portés dans d'autres configurations

La configuration dans laquelle se trouvent les autres projets de notre échantillon, qui n'ont pas été initiés par des groupes auto-formés, est différente.

Il semble possible de rapprocher la situation des projets du *CUB*, de *Callisto* et des *Bogues du Blat* de ce point de vue, indépendamment des différences majeures existant entre ces trois projets. Dans le cas du *CUB*, c'est le promoteur, initiateur et maître d'ouvrage du projet, qui fait aussi office d'accompagnateur de la démarche participative. Ce cumul des rôles présente l'avantage de permettre une avancée rapide du projet (par rapport à d'autres projets d'habitat participatif) tout en posant d'autres soucis. Les communes de Beaumont et de Blagnac, qui ont initié les deux autres projets, ont confié à l'AERA la conduite de la démarche participative, qui apparaît comme contenant beaucoup des éléments de ce que nous avons appelé un accompagnement de projet. Mais tandis que l'AERA joue pleinement son rôle de médiateur entre les habitants d'un côté et les partenaires de l'autre (bailleur et commune) à Blagnac, elle a dû déléguer ce rôle à une association locale sur Beaumont. Dans ce dernier cas, la commune, associée à cette démarche participative avec voix délibérative, maître d'ouvrage et bailleur, apparaît comme l'acteur fort qui prend aussi en charge une partie du rôle d'accompagnateur du groupe.

Les deux derniers projets de notre échantillon présente une situation qui pourra être qualifiée d'équilibrée : un groupe d'habitants d'un côté, des partenaires professionnels/institutionnels de l'autre et une structure qui joue pleinement son rôle de médiation entre les deux. La posture du centre socio-culturel des 3 cités à Poitiers, de l'association Pour Loger à Montreuil, mais aussi de l'AERA à Blagnac, permettent de dégager les grands principes de ce que doit être ce rôle d'accompagnement aussi bien du groupe des habitants que des partenaires du projet. L'indépendance de ce tiers externe vis-à-vis de l'une et l'autre partie est donc essentielle, ce qui pourra sembler difficile à préserver dans la mesure où il est parfois rétribué par l'une ou l'autre partie. Au-delà, d'autres éléments reviennent dans la bouche de nos interlocuteurs pour qualifier leur posture : respect de la parole des uns et des autres, langage de vérité, capacité à affronter les conflits, et surtout transparence, qui seule permet d'établir la confiance entre toutes les parties prenantes. Quant aux compétences mises en œuvre dans cet accompagnement, la liste en est bien trop longue pour que nous puissions l'établir ici de manière détaillée. Tout au plus pouvons-nous souligner l'extrême diversité des domaines couverts : juridique, économique, administratif, urbanisme, architecture, mais aussi management de projet, dynamique de groupe, etc.

Si ce domaine de l'accompagnement des projets est éminemment complexe, il est néanmoins crucial pour la Fondation de France, qui est sollicitée en tant que financeur de cet accompagnement. Il nous faudra donc y revenir largement dans la dernière partie de ce rapport consacré à tirer les enseignements de notre étude et formuler des préconisations à notre commanditaire.

4. Enseignements de l'étude et préconisations

Qu'apporte notre étude par rapport aux précédentes sur ce questionnement essentiel pour la Fondation de France : **Quelles sont les conditions de faisabilité et de réussite d'un habitat participatif socialement mixte ?**

Nous synthétisons d'abord les enseignements de notre étude, qui se distinguent pour une large part de ceux des études précédentes. A partir de ces principales conclusions de notre travail, nous formulons dans un deuxième temps des préconisations pour contribuer au développement de l'habitat participatif.

4.1 Les enseignements de l'étude : participation ou mixité, pourquoi choisir ?

Les études réalisées précédemment, malgré leurs différences, laissent à penser qu'entre participation et mixité il faut choisir²². Les trois études menées par des acteurs engagés des réseaux de l'habitat participatif (qu'ils soient bénévoles ou professionnels) insistent sur le fait que seul le groupe auto-formé d'habitants pourra porter une démarche véritablement participative en matière de conception et de gestion de son habitat et de son projet de vie. Ces études prennent acte du fait que ces groupes rassemblent des individus relativement proches d'un point de vue socio-économique et plus encore socio-culturel : la dynamique de l'habitat participatif est portée par les acteurs de la « classe d'alternative²³ » et une mixité imposée de l'extérieur, notamment via le portage du projet par un bailleur social, risque de mettre en péril la participation du groupe habitants, en le restreignant dans ses choix et le contraignant de diverses manières. L'étude menée par Juliette Sançois ne dit pas vraiment autre chose, en envisageant cette fois des projets portés par des acteurs institutionnels (associations, bailleurs, etc.) avec, voire pour, des publics vulnérables, mais en laissant en suspens la question de la participation réelle de ces publics à la conception et la gestion de leur habitat. Cette dernière étude amorce une démarche, que nous avons souhaité poursuivre, qui consiste à considérer que l'habitat participatif peut être porté dans une autre configuration que celle de l'initiation par un groupe auto-formé. Mais la méthodologie de l'étude de Juliette Sançois, en ne prévoyant aucune enquête de terrain, n'a pas pu analyser ce type de projets de façon approfondie. C'était donc tout l'apport de notre étude que de mener des investigations de terrain rigoureuses au sein de projets dont l'initiative varie : les projets dits *bottom up* (initiés par un groupe auto-formé), les projets dits *top down* (initiés par un autre type d'acteur qu'un groupe habitant : promoteur, commune, etc.) et enfin les projets qui résultent d'une rencontre entre un groupe d'habitant et un autre acteur (initiation conjointe).

Différent des études qui l'ont précédé dans sa posture problématique et dans sa méthodologie, notre travail aboutit à des conclusions différentes. Nous pensons, en effet, que le rapport entre participation et mixité est complexe et que nous ne pouvons pas le réduire à une simple relation d'exclusivité. Dans les projets que nous avons enquêtés, l'équilibre entre participation et mixité varie, mais pas de manière mécanique.

²² Nous laissons ici de côté l'ouvrage dirigé par Yann Maury portant sur des dispositifs coopératifs étudiés dans des contextes étrangers.

²³Voir section 1, note 17.

1- Les projets portés par des groupes auto-formés, sont plus mixtes qu'on ne l'imaginait au départ de cette étude, mais ne sont pas systématiquement (ou « naturellement ») participatifs

Les groupes auto-formés éprouvent certes des difficultés à être mixtes du point de vue de l'origine socio-culturelle de leurs membres, sinon à la marge en matière d'origine géographique ou de handicap dans le cas de quelques-uns des groupes rencontrés. Souvent formés sur des bases affinitaires ou dans les « réseaux de l'alternative » (économie solidaire, écologie, éducation populaire, habitat participatif, etc.) ces groupes rassemblent des personnes qui ont en commun des valeurs, sans pour autant disposer des mêmes revenus ou patrimoines. Ce socle de valeurs communes constitue d'ailleurs l'une des bases solides de la réussite potentielle du projet. Mais au-delà de ces valeurs, les métiers exercés, les statuts professionnels, les situations familiales, l'âge, etc., sont très divers au sein des groupes et jouent un rôle de différenciation forte des situations économiques (revenus et patrimoines). Tissée dans la durée, au fil des rencontres et des affinités, cette diversité conduit ces groupes à imaginer des montages qui ne laissent personne sur le bord de la route et dont la mise en œuvre se traduira donc par une véritable mixité socio-économique du projet. Ces montages incluent systématiquement du logement social et donc un portage par un bailleur (organisme HLM ou structure qui fait office de bailleur), au-delà de leur grande diversité : locatif social, accession aidée via le dispositif SCIAPP ou PSLA, propriété coopérative.... Au terme de notre étude, nous souhaitons insister sur le fait qu'il ne nous paraît plus possible de dire qu'il n'existe aujourd'hui en France aucun montage susceptible de permettre une vraie mixité socio-économique des projets d'habitat participatifs portés par des groupes auto-formés.

Par contre — et là encore à la différence de certaines des études précédant la nôtre — nous pensons au terme de nos enquêtes de terrain que la « participation » n'est pas une donnée « naturelle » du groupe auto-formé. Et le partenaire institutionnel, le bailleur par exemple, n'est pas forcément « l'empêcheur de participer en rond » que l'on pouvait craindre. Les groupes rencontrés doivent certes parfois faire preuve de pugnacité, mais ils parviennent en général à se faire entendre par des bailleurs ou des collectivités disposés à remettre en cause leurs pratiques traditionnelles au nom de l'innovation à laquelle ils tiennent fortement. Nos entretiens approfondis avec plusieurs de ces acteurs, nous convainquent qu'il ne s'agit pas chez eux d'une posture de communication, mais bien de l'intime conviction qu'une autre façon de faire la ville (ou le territoire rural) est possible et même nécessaire. Si ces montages, qui permettent la diversité socio-économique du groupe sont possibles, c'est parce qu'ils sont élaborés dans des configurations partenariales favorables : bailleur ouvert à ce type de démarche, collectivité soutenant, architecte innovant... Il existe par contre bien d'autres risques internes au groupe, susceptibles de mettre en péril sa capacité à permettre l'expression de tous : différentiels de compétences techniques ou communicationnelles, phénomènes de leadership, modes de décisions non participatifs, conflits latents, etc. Enfin et surtout, rien ne dit qu'un groupe qui s'est fortement investi, de façon cohésive et solidaire, dans la conception de son projet, sera capable de faire de même dans la gestion de son projet collectif dans la durée lorsqu'il sera entré dans ses murs. Nous ne disposons ici d'aucune donnée d'enquête mobilisable, puisqu'aucun des groupes auto-formés rencontrés n'avait encore concrétisé son projet. Nous nous bornerons ici à signaler des travaux que nous avons menés dans des habitats réalisés depuis longtemps par des groupes auto-formés à l'étranger et qui indiquent très clairement que la participation et la solidarité

dans l'habitat sont susceptibles de connaître des évolutions très contrastées²⁴. Au-delà des aspects juridiques, économiques et architecturaux, l'accompagnement du groupe sur un plan social nous apparaît donc nécessaire.

2- Les projets d'initiative professionnelle/institutionnelle ou d'initiative conjointe (habitants/autre acteur) ne sont pas systématiquement mixtes, mais peuvent être réellement participatifs

Les cinq autres projets investigués, qui n'étaient pas initiés par des groupes auto-formés, sont difficilement comparables entre eux car initiés dans des contextes et des configurations très divers. Choisis pour leur capacité supposée à comporter plus de « mixité sociale » que les groupes auto-formés, nous devons faire un constat plus nuancé. Ces projets sont certes accessibles à des populations dites vulnérables : ménages en précarité sociale, travailleurs immigrés, populations stigmatisées des quartiers prioritaires des politiques de la ville, etc. Mais certains d'entre eux ne sont pas mixtes en étant réservés à un seul type de population, tandis que d'autres ne le sont que si l'on prend en compte leurs échanges avec leur territoire d'insertion. Enfin, la mixité pourra apparaître très artificielle dans l'un des cas enquêtés, où il y a juxtaposition de deux populations socialement très éloignées, sans qu'il soit possible de dire aujourd'hui que la greffe finira par prendre. Bref, accessibilité sociale ne rime pas toujours avec mixité sociale, ce qui n'est pas dans tous les cas un problème selon nous. Comme déjà évoqué pour les groupes auto-formés, la proximité socio-culturelle des membres contribue à créer les conditions de la cohésion du groupe, de sa capacité à être solidaire... Il s'agit là de l'un des bénéfices essentiels du concept d'habitat participatif, qui ne saurait choquer dans le cas d'un groupe constitué uniquement de personnes vulnérables.

Un des résultats les plus intéressants de nos investigations est que ces projets, qui concernent uniquement ou en partie des personnes traditionnellement exclues de l'habitat participatif, peuvent être réellement participatifs. Il ne s'agit là bien évidemment pas d'une question de personnes, mais de gouvernance du projet. L'intérêt des expériences investiguées dans le cadre de nos enquêtes est de donner à voir la participation et la solidarité du groupe dans l'habitat lui-même, et non plus seulement pendant la phase de montage, puisque cet habitat est réalisé dans les 5 cas investigués, même si c'est parfois depuis peu. Au moins deux de ces projets connaissent un investissement fort des habitants dans leur vie collective et la solidarité de voisinage, dont l'un pour lequel les habitants ne sont pas vraiment ceux qui ont participé à la phase de conception du projet. A l'inverse, deux groupes d'habitants dont la plupart ont participé à la phase de programmation participative, peinent un peu, pour l'instant du moins, à trouver le chemin de leur organisation commune dans l'habitat. Nos conclusions se rapprochent donc ici des conclusions précédemment évoquées à propos des groupes auto-formés : un accompagnement du groupe sur un plan social, et non pas seulement technique (architecture, montage économique et juridique), apparaît essentiel à la réussite de l'élaboration de son projet de vie et de ses modes de gouvernance pendant la phase de montage, et éventuellement au-delà, de façon peut être plus ponctuelle, lorsqu'il s'agit de mettre en œuvre ce projet participatif dans la durée au sein de l'habitat réalisé.

²⁴ Ce que laisse aussi entendre l'étude du réseau Eco Habitat Groupé (Broutin et al., 2014). Voir par exemple Labit Anne, « Habiter autrement pour vieillir autrement. Motivations et engagements de femmes retraitées européennes », *Revue de Socio-anthropologie*, n°32, 2015, p. 55-69.

4.2 Préconisations : contribution à l'émergence d'un habitat participatif en logement social et soutien à l'accompagnement professionnel des projets

A la question posée au départ de cette étude, portant sur **les conditions de faisabilité et de réussite d'un habitat participatif socialement mixte**, nous apportons donc deux types de réponse.

La première concerne les « montages techniques » de ces projets. Les montages, qui permettent une véritable mixité socio-économique, existent et s'inscrivent principalement selon nous dans le cadre du logement social²⁵. Nous préconisons à la fondation, de poursuivre la réflexion et l'expérimentation dans ce domaine. Au-delà du montage économique-juridique de ces projets, la question du « montage social » apparaît essentielle et constitue notre deuxième réponse à la problématique posée au départ. C'est bien ce « montage social », qui va permettre l'intégration réelle de tous les habitants, y compris les plus fragiles et la mise en œuvre dans la durée d'un véritable projet commun, de type participatif et solidaire.

- **Préconisation 1 : contribuer à l'émergence d'un habitat participatif en logement social**

Notre étude rend compte de plusieurs montages possibles qui permettent d'intégrer des publics souvent exclus de l'habitat participatif, voire très fragiles. Tous les montages que nous avons rencontrés dans le cadre de cette étude associent un bailleur social : les organismes HLM sont présents dans la plupart des projets investigués (et s'ils ne le sont pas d'autres structures font office de bailleur social, ou de bailleur dit « solidaire »). Cette présence massive des bailleurs sociaux dans notre échantillon, alors qu'elle est (ou était jusqu'alors) plus modeste dans les projets d'habitat participatif en général, indique que la voie majeure pour faire un habitat participatif qui soit accessible à tous est bien celle du logement social. Les voies de l'accession sociale (accession aidée, progressive, à coûts maîtrisés, etc.), du locatif social, ou de la coopérative sont toutes praticables, même si les montages restent aujourd'hui relativement complexes et tributaires d'accords administratifs locaux.

Il convient d'attirer l'attention sur un nécessaire suivi au long cours des expérimentations auxquelles la Fondation de France est associée, d'une manière ou d'une autre, dans ce domaine. Un travail spécifique d'évaluation de ces expérimentations doit être mené, capitalisé dans la durée et partagé avec les autres acteurs impliqués. Les formes que pourrait prendre ce travail de retour et d'échange d'expériences dans la durée, sont à imaginer avec ces acteurs (séminaire au long cours, centre de ressources, site web interactif,...).

- **Préconisation 2 : financer un accompagnement professionnel spécifique de ces projets**

L'autre élément essentiel qui ressort de nos investigations, concerne la mission d'accompagnement des projets d'habitat participatif socialement mixte/accessible. Les différentes configurations dans lesquelles est réalisé ce que l'on appelle — suivant diverses acceptions — l'AMO (assistance à maîtrise d'ouvrage), l'AMU (assistance à maîtrise d'usage) ou l'accompagnement du projet, ne sont pas entièrement satisfaisantes dans la plupart des cas investigués, pour des raisons qui tiennent

²⁵ D'autres voies existent, explorées par exemple par l'étude du GRT Ouest (Cencetti, Lanoë et Rocheron, 2015) et qui ne faisaient pas l'objet de notre propre étude.

essentiellement au manque de financement. Ces tâches sont trop souvent écourtées dans le temps, réduites à la phase de montage, alors qu'un accompagnement même ponctuel peut être nécessaire par la suite. Ces tâches sont réparties sur plusieurs acteurs, empêchant leur synthèse et leur suivi dans la durée. Elles sont prises en charge :

- par des professionnels compétents dans un domaine (la programmation participative, le montage économique, juridique, etc.) mais pas dans tous ;
- par l'une des parties prenante (le maître d'ouvrage, l'architecte, etc.) qui ne bénéficie pas de la neutralité que suppose ce rôle de médiation ;
- par des membres du groupe, qui se trouvent alors en position de leadership.

Lorsqu'un professionnel a pu être missionné sur ce travail d'accompagnement du groupe, il est rare qu'il dispose de la multiplicité des compétences nécessaires. La capacité à réaliser un accompagnement social du projet apparaît souvent comme le parent pauvre de ce jeu de compétences nécessaires. Ce sont alors le projet de vie commun et les modes de gouvernance du groupe qui sont négligés, mettant en péril la réussite d'un projet véritablement participatif et solidaire. L'ensemble de ces difficultés nous semblent particulièrement dommageables dans le cas de projets socialement mixtes/accessibles.

Pour permettre aux groupes d'habitants et à leurs partenaires de travailler en bonne intelligence, une médiation est nécessaire, car ces univers – citoyens et professionnel/institutionnel – ne sont pas habitués à communiquer et à construire du projet ensemble. C'est là toute la particularité d'une véritable démarche participative. Ce rôle ne nous semble pouvoir être rempli que par un véritable professionnel, disposant de solides compétences en management de projet et dynamique de groupe, tout en étant capable de dialoguer d'un point de vue technique avec toutes les parties impliquées (architecte, bailleur, banque, notaire, etc.) et dont la posture est clarifiée : extériorité, neutralité et transparence, seules à même de bâtir la confiance entre les parties prenantes dans la durée.

Il nous semble que les éléments suivants devraient faire l'objet d'une attention toute particulière à l'avenir :

- le suivi et la capitalisation dans la durée, via un dispositif pérenne, des projets et expérimentations soutenus sur la thématique de la mixité sociale de l'habitat participatif ;
- le partage des données accumulées sur cette thématique avec des acteurs qui mènent des démarches relativement proches, collectent également des données sur ces démarches et s'interrogent aussi sur leur exploitation²⁶.

Il est peut-être temps, en France, de passer à l'étape de la prise en compte globale et partagée de l'utilité sociale de l'habitat participatif, comme c'est le cas par exemple en Allemagne, où le « retour social sur investissement » de ces formes d'habitat fait l'objet d'une reconnaissance et permet une implication plus forte des pouvoirs publics et des organismes de logement²⁷.

²⁶ Nous pensons par exemple ici aux soutiens apportés par divers organismes (CARSAT, mutuelles, caisses de retraites,...) à la question de la prise en compte du vieillissement dans l'habitat participatif, qui rejoint celle de l'accessibilité à des publics fragiles et du vivre-ensemble en solidarité dans ces formes d'habitat.

²⁷ Voir : Labit, 2015 et 2016, op. cit.

Conclusion

Compte-tenu des résultats de notre étude et bien que nos données puissent faire l'objet d'analyses complémentaires, nous pensons que l'habitat participatif en France est à un tournant. Après les initiatives pionnières des groupes auto-formés, de plus en plus de partenariats originaux avec des collectivités ou des bailleurs se développent et tentent de dépasser les limites souvent observées dans l'habitat participatif (entre-soi, projets accessibles seulement aux classes moyennes, prévalence du capital social et culturel, complexité des montages et gestation trop longue, etc.). Ces nouveaux partenariats en matière d'habitat participatif étaient à l'origine de la commande de la Fondation de France. Ce constat positif nous amène à conclure le présent rapport sur 3 points essentiels, autour desquels nous pourrions prolonger nos recherches :

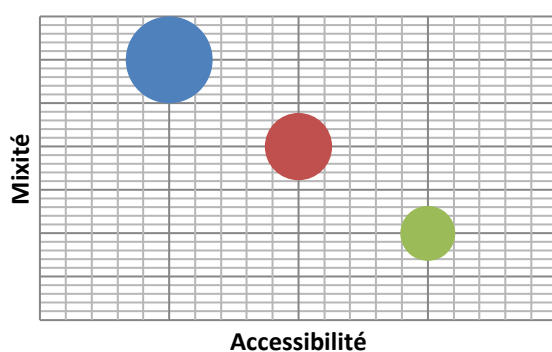
1. Expérimentations au cas par cas, croisements et capitalisation des connaissances

Les projets que nous avons observés et les montages choisis sont très diversifiés, ce qui rend les comparaisons difficiles. Cette pluralité est significative du paysage français de l'habitat participatif, qui se développe sans cadre de références (malgré la récente loi ALUR), sur des territoires très différents et à l'initiative d'acteurs qui n'ont pas l'habitude de travailler ensemble ou d'échanger sur leurs pratiques (par exemple, plusieurs des projets enquêtés se sont faits dans un certain isolement par rapport à d'autres expériences pourtant relativement similaires). Si le « cas par cas » nous semble essentiel pour expérimenter de nouvelles conceptions du logement et pour permettre à des projets innovants de se développer dans des contextes variés, il nous semble important de capitaliser néanmoins les expériences, de croiser les regards et de favoriser les échanges à l'échelle nationale.

C'est pourquoi nous proposons de conclure notre étude pour la Fondation de France par un séminaire final, qui permettrait une lecture croisées de nos analyses par des chercheurs, des professionnels et des associatifs spécialistes de l'habitat participatif.

2. Des projets d'habitat participatif accessibles et/ou mixtes ?

Bien qu'hétérogènes, les 10 projets que nous avons observés ont en commun de poser à leur manière, la question de la mixité sociale et de l'accessibilité de l'habitat participatif à des publics diversifiés. L'analyse transversale des monographies nous a permis de constater que, dans le discours des groupes d'habitants, mais aussi des institutions qui les soutiennent, les deux notions - accessibilité et mixité - vont généralement de pair, comme si la première impliquait nécessairement la seconde. Or, à l'aune de cette étude, il semblerait que le lien entre accessibilité et mixité ne soit pas si évident. Les groupes auto-formés prévoient dans leur montage l'accès à des ménages éligibles au logement social et mélangent parfois les statuts d'occupation pour favoriser la mixité sociale. Cela fonctionne du point de vue économique ou du point de vue des générations, mais moins du point de vue socioculturel et finalement ces projets sont peu accessibles aux populations éloignées des réseaux militants de l'habitat participatif. A l'inverse, les projets top-down, plus ouverts, permettent l'accès à des populations qui ne se seraient peut-être pas tournées vers l'habitat participatif spontanément et même pour certains, qui n'auraient pas pu accéder à la propriété autrement, mais les résultats en termes de mixité sociale sont discutables. Enfin, pour les groupes bi-partenariaux, les exemples sont très spécifiques mais celui du *Nouveau Centenaire* est particulièrement intéressant puisque ce projet a permis l'accès au logement à une population qui en était auparavant exclue (travailleurs maliens auparavant en squat), sans pour autant qu'il soit question de mélanger cette population à d'autres (en tout cas à l'échelle du logement) puisque le projet se fonde sur des solidarités communautaires. Ainsi, il semblerait que les projets les plus performants en termes d'accessibilité sociale ne soient pas les plus mixtes (projets top-down et bi-partenariaux). Et réciproquement, les projets qui présentent une certaine mixité du point de vue des statuts d'occupation et des niveaux de revenus, ne sont pas toujours très accessibles du point de vue socioculturel (projets bottom-up).



Projets bottom-up (5)

Mixité économique mais accessibilité aux habitants déjà impliqués dans des réseaux militants

Projets top-down (3)

Mixité parfois un peu artificielle mais accessibilité plus grande

Projets d'initiative conjointe (2)

Non mixité mais solidarités communautaires et accessibilité à des personnes exclues

3. L'intérêt croissant des organismes HLM et le renouvellement des pratiques professionnelles

Nos enquêtes de terrain et nos rencontres avec les bailleurs impliqués dans l'habitat participatif montrent un intérêt croissant des organismes HLM pour ce type de projet. Ce constat est corroboré par la création en 2015, à la suite des rencontres nationales de l'habitat participatif à Marseille, d'un réseau des organismes HLM pour l'habitat participatif. La profession de foi de ce réseau sera diffusée très prochainement au congrès de l'Union Sociale pour l'Habitat (à Nantes du 23 au 29 septembre

2016). Une étude est également en cours, commanditée par l'USH et la Fédération Nationale des Coopératives HLM, pour rendre plus visible le rôle du mouvement HLM dans le développement de l'habitat participatif. Nous voyons plusieurs points positifs à ce regain d'intérêt des organismes HLM. D'abord, cela devrait permettre de développer de nouveaux dispositifs d'accès à l'habitat participatif dans le cadre du logement social. Ensuite, en favorisant des formes de co-conception et de co-gestion, l'habitat participatif dans le logement social pourrait permettre de valoriser les espaces produits (appropriation, vivre-ensemble, etc.) dans un secteur parfois dévalué, pour ne pas dire stigmatisé. Enfin, les partenariats ainsi engagés devraient participer au renouvellement des pratiques professionnelles, même si les apprentissages sont longs et les référentiels à inventer, à la fois du point de vue des montages et de l'accompagnement social des groupes d'habitants. Ainsi, le renforcement des liens entre habitat participatif et habitat social nous paraît prometteur et devrait faire l'objet de plus amples études à l'avenir.