



L'HABITAT PARTICIPATIF

OUTILS ET PERSPECTIVES EN RÉGION
LANGUEDOC-ROUSSILLON
MIDI-PYRÉNÉES

N.19

avril
2016

L'HABITAT PARTICIPATIF : OUTILS ET PERSPECTIVES EN RÉGION LANGUEDOC-ROUSSILLON MIDI-PYRÉNÉES

Participer... à l'habitat participatif

L'innovation sociale de l'habitat participatif a été reconnue dans l'article 47 de la loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renové) adoptée définitivement le 24 mars 2014. Désormais, ce nouveau modèle d'habitat apporte (officiellement) une alternative prometteuse aux pratiques conventionnelles de la promotion privée et du logement social. Il s'agit plus largement d'une solution capable de répondre aux grands enjeux publics de notre temps que sont la facilitation de l'accès au logement à un prix abordable, le renforcement des solidarités de proximité, le recul de l'isolement et de la solitude, et bien sûr la lutte contre le réchauffement climatique.

Bien entendu, certains acteurs n'ont pas attendu la loi ALUR pour se lancer dans l'aventure de l'habitat participatif, mais, aujourd'hui, il est temps de passer à une autre étape, à une autre échelle. D'un côté, les projets pilotes, parfois considérés comme marginaux, ont tracé la route, et les acteurs (précurseurs ou profanes en la matière) ont dorénavant suffisamment d'expérience à partager ; de l'autre, le cadre législatif davantage facilitateur devrait permettre de démocratiser la formule de l'habitat participatif.

Cette soirée, organisée par le CeRCAD en partenariat avec l'ARPE Midi-Pyrénées et avec Hab-Fab (dispositif régional intégré de développement de l'habitat participatif en Languedoc-Roussillon Midi-Pyrénées), avait pour ambition de faire un point sur le contexte réglementaire de l'habitat participatif et d'approcher, à l'aide d'exemples concrets, les diverses façons (techniques, juridiques, financières et humaines) de produire ce type d'opérations. Il s'agissait également d'aider les participants (et tous les acteurs de la construction et de l'aménagement) à mieux cerner la philosophie de celles et ceux qui font et vivent cette forme d'habitat en plein développement.

LE CADRE RÉGLEMENTAIRE DE L'HABITAT PARTICIPATIF

Comme à l'accoutumée, cette première intervention, assurée par Laurent TROIVILLE (DREAL LRMP), avait pour objectif de planter le décor réglementaire de la thématique du jour – en l'occurrence l'article 47 de la loi ALUR.

Émancipation de la troisième voie...

L'accentuation de la crise du logement et le retour d'une aspiration sociale au « vivre ensemble » ont certainement constitué les éléments déclencheurs de

la promotion publique de solutions alternatives aux pratiques classiques de la production de logements. **Ces solutions ont vocation à porter des valeurs essentielles, telles que la non spéculation, la solidarité, la mixité sociale, l'habitat écologique, la mutualisation des espaces et des ressources... le tout dans un objectif de renouvellement du lien social.** Parmi elles, l'habitat participatif - qualifié de « troisième voie » - a été rapidement privilégié.

Le rapport préalable au vote de la loi (étude d'impact) a mis en lumière l'intérêt de nombreux acteurs – et notamment des collectivités locales – pour le développement de cette forme d'habitat ; Toulouse faisant partie des agglomérations pionnières en la matière. Reste qu'avant la loi, ce mouvement se heurtait à l'inadaptation des moyens juridiques existants. En effet, les deux principaux supports juridiques utilisés – les sociétés civiles immobilières (SCI, SCIL, SCIA, SCCC, SCIC, SCIAPP, associations...) et les sociétés coopératives (loi 1947) sans variante « habitation » – n'ont pas été spécifiquement conçus pour ce genre d'opération. Considérées comme insuffisamment sécurisées, ces formules rendaient finalement les opérations d'habitat participatif plus longues, plus onéreuses et donc plus incertaines que les opérations classiques, constituant un frein à la démocratisation de ces projets.

Démocratiser l'habitat participatif avec la loi ALUR

Partant de ce constat, le législateur a souhaité injecter dans l'article 47 de la loi ALUR de nouveaux éléments de cadrage, afin que ce mode d'habitat puisse bénéficier aux ménages les plus modestes et contribuer ainsi à la lutte contre l'exclusion par le logement – un des objectifs généraux de la loi. Pour ce faire, l'article débute par une définition précise de l'habitat participatif : **« L'habitat participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis. »** (article L.200-1)

Le législateur créé surtout **deux nouvelles formes juridiques** permettant aux groupes d'habitants de mieux se structurer pour réaliser l'opération de construction et de gestion de leur habitat. Les associés réunis au sein de sociétés d'habitat participatif auront désormais le choix entre la **Coopérative d'habitants** (définie à l'article L.201-1 et suivants du CCH) ou la **Société d'Attribution et d'Autopromotion** (définie à l'article L.202-1 et suivants du CCH).

Place aux acteurs...

À l'issue de ce travail législatif, complété par un décret de décembre 2015, mais pour autant pas encore totalement achevé, on peut dire que le dispositif juridique mis en place par la loi ALUR devrait permettre d'atteindre l'objectif de démocratisation de l'habitat participatif. **Désormais, la balle est dans le camp des acteurs – les habitants, les collectivités locales mais aussi les opérateurs qui ont vocation à faire vivre le dispositif.** De ce point de vue, la possibilité pour les organismes du logement social d'intégrer les sociétés d'habitat participatif est sans aucun doute l'un des éléments les plus attendus.

« La loi ALUR a donné une signification à des principes qui n'avaient pas de cadre réglementaire, ou en tous les cas de cadre très précis. On a donc désormais une définition commune et reconnue. Pour autant tout n'est pas abouti. Des évolutions sont en marche afin de compléter progressivement le cadre réglementaire et donc permettre la sécurisation du parcours des futurs occupants. » - Jocelyne Blaser

Consulter l'article 47 de la loi ALUR :

https://www.legifrance.gouv.fr/eli/loi/2014/3/24/ETLX1313501L/jo/article_47

RESSUSCITER LES CONDITIONS DE L'HABITAT PARTICIPATIF !

Stéphane GRUET, architecte et philosophe, directeur de l'AERA et fondateur-administrateur du Centre des cultures de l'habiter (CCHa), revient sur les principes urbains et philosophiques qui font de l'habitat participatif, un modèle fondateur de la ville qu'il est impératif de ressusciter.

Une question de mixité...

Association loi 1901 créée en 1992, l'AERA (Actions, Études, Recherche sur l'architecture) contribue à toute action favorisant directement ou indirectement la qualité de l'architecture, de l'habitat et de la ville. La perspective de l'association toulousaine est la même que celle des politiques publiques : faire naître par le biais d'une opération urbaine, une ville vivante, notamment capable de déployer toutes les mixités qui font la ville. « Car, si la ville c'est l'échange, pour faire l'échange, ne faut-il pas être différents ? » questionne Stéphane GRUET. Or, le grand problème réside dans le fait que la mixité ne se décrète pas d'en haut. « En fait, on ne sait pas produire la mixité, qu'elle soit sociale, générationnelle, culturelle, et même fonctionnelle... ou plutôt, on ne sait plus la générer avec les moyens actuels qui relèvent, pour l'essentiel, des paradigmes issus des modes de production urbains du XIX^e siècle : ceux qui donnent la priorité à une planification descendante, à grande échelle, et qui créent, de manière structurelle, de la discrimination au sens neutre du terme ».

La participation : condition d'une ville durable

Dès lors, lorsqu'on ne sait pas construire une ville de qualité (sociale et urbaine) depuis le haut, l'alternative consiste peut-être à la construire à partir du bas : avec et par les habitants. Mais pourquoi devrait-on avoir foi en la participation ? La raison est évidente pour l'intervenant : « toute personne qui s'implique dans la définition de son logement, individuellement ou collectivement, s'inscrit dans un projet d'habitation à long terme – vecteur de développement durable ». En effet, lorsqu'on participe à « la chose », on se l'approprie, on tisse une relation au logement, au quartier, qui devient incontournable pour faire la ville durable.

Faire sauter le verrou culturel

L'évolution réglementaire en cours va dans le bon sens. Car, « si on peut critiquer « l'empilement législatif », cette nouvelle disposition a une vertu, celle d'afficher l'engagement du politique sur l'alternative que représente l'habitat participatif. Par conséquent, il va sans dire qu'il s'agit d'une véritable avancée. Pour autant le législatif n'est qu'un aspect du problème. Le plus important demeure l'aspect culturel : s'il faut démontrer aux décideurs (les élus) tout l'intérêt de cette formule (pour eux-mêmes et leurs administrés), il faut également faire bouger les cultures professionnelles, autrement dit gommer la réticence des acteurs de la finance et de l'assurance, mais aussi celle des acteurs de l'acte de construire : architectes, urbanistes, promoteurs, organismes HLM... qui ne sont pas tous tout à fait prêts.

Plus d'infos sur l'AERA

<http://www.aera-cvh.org/ville-et-habitat/habitat-participatif/>

COOPÉRATIF N'EST PAS PARTICIPATIF

Historiquement ces deux notions ne représentent pas la même chose. Les utopies sociales du XIX^e siècle par exemple (les familistères et les phalanstères de Fourier et Owen) sont coopératives mais absolument pas participatives. La question de la participation n'est apparue, au plan théorique, que dans les années 60, avec notamment le sociologue anglais John TURNER. Dans les années 70, c'est en Uruguay (à Montévidéo) ou au Québec que fleurissent des opérations de ce type-là. En France, elles apparaissent un peu plus tard avec des approches très diverses en matière de social et de mixité.

« C'est en construisant ensemble que l'on se construit comme communauté urbaine, nationale. Ce qui implique que tout le monde puisse participer à la production de l'habitat et de la ville. C'est ce qui fonde la nécessité de la participation. » – Stéphane Gruet

MENER UN PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF : EST-CE FACILE ?

Faisant fi des questions purement techniques, Stéphane SINGER, directeur d'HabFab, structure accompagnatrice de projets d'habitat participatif en Languedoc-Roussillon et depuis peu en Midi-Pyrénées, expose les grands principes de mise en œuvre des opérations d'habitat participatif. L'humain y tient une grande place...

Les grands principes Pour faire l'habitat participatif

Pour Stéphane SINGER, **la conception d'un projet d'habitat participatif passe en premier lieu par la concertation.** Dès lors, « il est inconcevable qu'un projet participatif démarre avec des plans déjà établis ». La programmation de l'habitat, c'est à dire « cette phase imaginative qui fait appel à la part sensible de l'habitant », ne peut se faire sans les habitants. Dans la pratique, c'est la méthode du cadavre exquis ou encore l'utilisation de « cubes », pour conceptualiser les interfaces entre les espaces privés et collectifs, qui permettent de coucher sur le papier un programme capable de reprendre les besoins, les attentes, les expressions sensibles de chacun. C'est seulement ensuite qu'interviennent les questions d'architecture.

Le deuxième principe fondamental de l'habitat participatif, c'est la coopération. Il s'agit d'une démarche citoyenne qui permet à deux personnes physiques de s'associer – c'est à dire d'identifier ensemble l'objet partagé sur lequel on s'associe et une façon de faire pour laquelle chacun s'engage. Car au final, l'enjeu n'est pas seulement la construction de logements personnalisés ou de lieux collectifs que l'on partage, c'est l'émergence d'un nouveau corps social qui permette un vivre ensemble totalement différent. « **Un collectif où le voisin n'est pas juste un voisin, mais une source de solutions.** On lui fait confiance, on lui confie son logement sans problème et on s'entraide. C'est ceci qui se construit habituellement sur une longue durée. La révolution culturelle est là. »

Les grandes étapes amont d'une opération d'habitat participatif

Au départ, il faut arriver à clarifier les intentions de chacun : que cherche-t-on dans ce projet-là ? Est-ce une opportunité, une façon d'avoir un logement à un bon prix ? Un moyen de sociabiliser, de connaître son voisin, de se créer une famille bis ? **La priorité est donc de savoir si les candidats ont des choses à partager en matière de vision, d'attentes.** « Et ce n'est qu'à la fin de ce processus de rencontre, de discussion, de débat, de clarification qu'on sort la déclaration d'impôt ! » Ainsi le stress-test de la solvabilité des foyers est mesurée au moment où ils veulent s'engager dans le projet, après avoir abordé tous les autres sujets. C'est ensuite HabFab qui fait en sorte de trouver des solutions quant au montage juridique et financier de cette mixité naturelle.

Vient ensuite le temps des engagements : « parce qu'une fois l'objet clarifié, on crée une communauté d'intérêts autour d'un bien commun - le projet partagé –

et chacun s'engage à mettre à disposition de ce bien commun des moyens, qu'il s'agisse de compétences ou d'argent ». **Enfin, on vise l'autogestion** : c'est dans cette perspective que le groupe va mettre en place des mesures pour rester maître de son lieu de vie. « Il n'est pas question de confier la gestion de leur immeuble à un syndic de copropriété ! »

L'habitat participatif : qui est pour ?

Comme toute évolution innovante, l'habitat participatif peut-être appréhendé très différemment selon les acteurs qui s'y intéressent. Pour les collectivités, le modèle s'annonce tout bénéfique : « si vous avez envie de citoyens qui se prennent en charge, les occupants de l'habitat participatif sont de bons clients ». Toutefois, il faut prendre en compte le fait qu'il ne s'agit pas d'administrés comme les autres : « ce sont des acteurs avec qui il faut accepter la négociation ». **Pour les professionnels, l'évolution devrait être plus brutale** : il faut bien reconnaître que certains - notamment les architectes - n'ont pas encore l'habitude de « faire avec ». C'est une autre méthode à mettre en place, à expérimenter. Mais pas d'inquiétude, « ils ont la capacité de s'adapter à ces nouveaux processus ». **Au final, le changement le moins aisé pourrait être celui vécu par les habitants** – du moins ceux pour qui l'habitat participatif n'est pas une évidence en soi : « quitter la place très confortable du consommateur pour entrer dans une espèce de dialogue où il faut décider ensemble, n'est pas toujours facile à envisager ». Or pour beaucoup, « décider c'est renoncer ». En effet, alors que depuis 50 ans c'est le « je » qui prédominait, désormais, le « nous » revient en force, impliquant des usages pas toujours évidents à gérer. « Et c'est là que le miracle opère... ou n'opère pas ! Soit le nouveau corps, le sentiment d'appartenance et l'espoir de construire un autre possible collectif émergent, soit il n'apparaît jamais ».

Créée en septembre 2015, la SCIC Hab Fab s'est donnée une triple fonction : sensibiliser le public et les élus à ce nouveau mode d'habitat, former les acteurs concernés et, avant toute chose, accompagner les porteurs de projet en fonction de leurs besoins, de l'initiative à la livraison.

Hab Fab s'adapte aux besoins des porteurs de projet et apporte son expertise pour la gestion du projet dans son ensemble ou sur des aspects spécifiques. La structure intervient également en tant que facilitateur dans les rapports entre les membres du groupe et entre les collectifs et ses partenaires opérationnels. Les missions évoluent en fonction des phases du projet.

<http://www.hab-fab.com/>

PRODUIRE DE L'HABITAT PARTICIPATIF... SOCIAL !

Si la loi ALUR devrait faciliter à l'avenir le montage des opérations d'habitat participatif pour les organismes de logement social, ces derniers n'ont pas attendu cette évolution législative pour œuvrer. Stéphanie VERLEYEN, directrice de la coordination stratégique du groupe toulousain Les Chalets, évoque l'exemple d'une opération développée grâce à la formule de la SCIAPP en 2011.

Tenter l'expérience

Lorsqu'ils se positionnent sur l'habitat participatif, les organismes HLM s'aventurent sur des opérations qui relèvent encore de l'expérience. C'est ainsi qu'en 2015, année qualifiée d'exceptionnelle par l'intervenante, Les Chalets ont (à peine) sorti 1400 logements participatifs. Qu'est-ce qui pousse un organisme HLM à s'engager dans ce type d'opérations ? Selon Stéphanie VERLEYEN, le moteur se trouve d'abord dans « la volonté de produire une offre de logements qui répondrait à tous les profils, à tous les publics - quel que soit leur niveau de ressources ». Mais plus largement, **il s'agit de bousculer les vieilles machines productivistes et les vieilles cultures du monde HLM afin de produire les meilleurs modèles de logements**. « Il est impératif que les organismes HLM se positionnent sur cette « troisième voie », car, quand bien même les initiatives citoyennes peuvent faire sans nous, il ne fait guère de doute que l'habitat

participatif deviendra un modèle d'avenir ».

L'expérience de la SCIAPP

Pour Les Chalets, le premier coup d'essai de l'habitat participatif se fait en 2011, avec l'aide précieuse de l'AERA, à travers le projet de la résidence Chloris. Un bâtiment de 13 logements édifié dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain des Floralties à Ramonville-Saint-Agne. Techniquement parlant, elle se réalise sous un statut juridique inventé dans la loi Engagement National pour le Logement (2009) : la Société civile immobilière d'accèsion progressive à la propriété (SCIAPP), **qui permet aux occupants d'un logement social de se l'approprier au fur et à mesure qu'ils l'occupent.** « Pour mieux qualifier cette formule innovante, on peut dire que davantage qu'un produit d'accèsion sociale à la propriété, comme peut l'être le Prêt social location-accession (PSLA), la SCIAPP est plutôt un produit d'épargne populaire ».

Adapter la loi

S'il faut retenir une des difficultés qui ont émaillé la programmation de la première opération d'habitat participatif des Chalets, livrée en 2015, il semble que l'inadaptation du modèle juridico-financier de la SCIAPP fasse l'unanimité. Si ces opérations se montent comme des opérations locatives classiques, au bout desquelles les locataires sont invités à payer un loyer HLM, il s'agit d'un modèle d'accèsion progressive à la propriété dans lequel les habitants s'engagent également à acheter des parts, chaque année, pendant 25 ans. Cela représente un surcoût (entre 20 et 25 % de coût mensuel supplémentaire par rapport au loyer) et surtout une durée incompatible avec les ressources des habitants, c'est pourquoi Les Chalets ont porté cette période d'acquisition à 40 ans. « Plus c'est long et moins la pente est rude ! »

Demain les dispositifs de la loi ALUR

Si la solution des SCIAPP a permis au bailleur social de sortir, non sans mal, deux opérations d'habitat participatif – Chloris mais aussi l'opération Calisto, à Balma, qui compte 18 logements en SCIAPP livrés très récemment – et d'en programmer deux autres - 22 logements en SCIAPP en cours d'exécution sur le quartier de Bellefontaine (Toulouse) et 28 autres programmés sur l'opération de La Cartoucherie (toujours à Toulouse) – les nouveaux dispositifs prévus par la loi ALUR devraient à l'avenir faciliter les choses.

LES COULISSES DE L'HABITAT PARTICIPATIF

Qui est mieux placé que les (futurs) occupants et/ou les concepteurs des opérations d'habitat participatif pour en parler ? C'est justement en donnant la parole à ces acteurs privilégiés que s'est achevée cette soirée. Motivations, difficultés, mais aussi petits bonheurs, tout y est passé !

La Jeune Pousse à Toulouse

Fabrice BOURY-ESNAULT est l'un des futurs occupants de La jeune pousse : un programme de 17 logements situé dans la ZAC toulousaine de La Cartoucherie, sur laquelle la Communauté urbaine du Grand Toulouse avait réservé à l'époque un certain nombre de lots pour des opérations d'habitat participatif. C'est en partie l'appétence de l'intervenant pour le « vivre ensemble » qui a conduit ce dernier à s'inscrire dans le projet de cette société coopérative d'habitat (dans sa forme juridique telle qu'elle existait avant la loi ALUR). Une expérience qui ne

fut pas vraiment un long fleuve tranquille.

Le bouclage financier de l'opération – 2,5 millions d'euros – a été rendu possible grâce à l'apport des coopérateurs (environ 500 000 euros), aux subventions publiques (notamment celle issue de l'appel à projet Bâtiments économes de qualité environnementale du Conseil Régional et de l'ADEME, qui s'élève à 200 000 euros), à un prêt à taux zéro de la CARSAT (soit 380 000 euros obtenus grâce à la présence de certains logements adaptés pour des personnes à la retraite) et à un Prêt locatif social (puisque un certain nombre de logements est conventionné). Au final, pour rembourser ses créanciers, la société coopérative d'habitat doit déboursier environ 10 000 euros par mois. Bien évidemment cette somme est ensuite divisée entre les différents coopérateurs qui paient un loyer mensuel, selon un système de péréquation calculée en fonction des revenus et de l'apport initial. « Pour autant, par souci de solidarité, nous avons décidé de plafonner les loyers des revenus les plus bas au niveau des logements PLAI du logement social classique – soit 5,77 euros par m². » Une facilité qui provoque inmanquablement un déséquilibre budgétaire. Pour y remédier, les coopérateurs les plus aisés versent un complément à la coopérative (la redevance) sur un compte courant d'associés, équivalent à un prêt longue durée, et qui leur sera restitué au fur et à mesure du remboursement des emprunts dans le cas où ils quitteraient la coopérative.

Lorsqu'elle a commencé à plancher sur le projet de La jeune pousse, l'architecte Leslie GONCALVES ne savait pas trop à quoi s'attendre. « Alors qu'on s'était préparé à animer des réunions agitées, on s'est retrouvé surpris face à un groupe hyper-structuré, adepte de la sociocratie ». Ce sont d'ailleurs les coopérateurs qui ont inculqué les règles de ce code participatif à la maîtrise d'œuvre. Le groupe a également remis au cabinet un document de programme d'une centaine de pages qui détaillait avec précision les attentes collectives et individuelles. Pour autant, tout n'était pas bouclé : **les architectes ont dû apprendre à connaître qui étaient ces clients pas comme les autres et ce qu'ils recherchaient.** À l'heure des choix collectifs – et notamment des choix financiers concernant les éléments communs – ce sont des ateliers entre techniciens et coopérateurs qui ont permis à ces derniers de sélectionner les options qui leur paraissaient être les plus efficaces. Une fois informés, ce sont des consentements – et non des votes – qui ont scellé les délibérations coopératives : autrement dit « **pour valider une option, il était nécessaire que tout le monde soit consentant.** Ce qui a parfois entraîné de longs débats, poussé chacun à faire une série de petits renoncements, mais qui au final a toujours permis de trouver des solutions ».

Mas Cobado à Montpellier

C'est le nom d'un sucre philippin non raffiné que porte cette opération de 23 logements, située dans l'écoquartier des grisettes à Montpellier. L'opération – qui a intégré la démarche Bâtiment Durable Méditerranéen – affiche une dimension écologique mais également une grande diversité sociale, puisque parmi les 23 logements, 5 sont en accession sociale locative (3 en prêt locatif aidé d'intégration - PLAI - et 2 en Prêt locatif à usage social - PLUS), 9 sont des PSLA (Prêt social location-accession) et 9 sont des logements en accession libre. Arrivé en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage, Frédéric JOZON a vite été conquis par le projet, au point de faire partie aujourd'hui des coopérateurs.

Mixité sociale oblige, **l'argent n'a jamais constitué un élément de sélection pour les coopérateurs.** En revanche, cette « ouverture sociale » a nécessité de se tourner vers un bailleur social : Promologis. « On a souhaité mettre en place

avec eux le montage juridico-financier le plus simple possible ». Dans le détail, les habitants de Mas Cobado sont restés en association, ils ont programmé et conçu leur cadre de vie, et une fois les entreprises co-choisies, **c'est le bailleur social qui a pris en main la maîtrise d'ouvrage d'exécution**. Une fois les travaux terminés, le bailleur social a revendu les lots libres aux futurs propriétaires, et a géré les PSLA et les logements locatifs. Cette association avec un organisme de logement social apporte une autre garantie, indispensable à la réalisation de ce type de projet : le bailleur a fait profiter l'opération de ses contrats et ses tarifs d'assurance avantageux. « Cela aurait été impossible de le faire sans eux ».

Au quotidien, **la vie sera gérée par un règlement de copropriété** qui a été co-rédigé avec le bailleur social et les habitants - avec l'aide d'un notaire. Il est ainsi spécifié que ce règlement devra être accepté avec toutes ses annexes – c'est à dire le règlement intérieur, la charte des valeurs et la charte relationnelle. « Ainsi, une personne qui rentrerait dans Mas Cobado (si quelqu'un devait en partir) devra accepter toutes les règles de vie, et notamment ce qui concerne l'utilisation des parties communes. » La livraison prévue en juillet est attendue avec impatience... Une étude d'évaluation de cette opération, qui portera sur 48 mois, permettra de mieux cerner à la fois les performances écologiques du bâtiment, mais également les bénéfices sociaux et sociologiques du modèle de l'habitat participatif.

L'ouvert du Canal à Ramonville-Saint-Agne

Guillaume NIEL est déjà occupant de son habitat participatif. La première spécificité de cette opération, c'est qu'elle s'inscrit dans une démarche BIMBY (Build in my back yard) : « le propriétaire possédait une parcelle qu'il souhaitait diviser et vendre. Tout en conservant sa maison, c'est ce qu'il a fait en se séparant du fond de sa parcelle (2000 m2 avec une voie d'accès). Une autre caractéristique est architecturale. Il s'agit d'un projet bioclimatique qui se développe sur deux bâtiments : d'un côté un bâtiment R+1 pour les habitations (avec 4 duplex et 4 simplex) et de l'autre, un bâtiment réservé aux parties communes. « Cela nous paraissait plus pratique de séparer les fonctions, notamment pour être plus à même de proposer la salle commune à des tiers ». Car en effet, **l'autre grande spécificité du groupement est certainement son degré d'ouverture sur l'extérieur** – à l'échelle du quartier et même de la ville. D'ailleurs, le fait de renommer récemment « l'habitat groupé du Canal » en « L'ouvert du Canal » - en opposition aux résidences voisines qui s'appellent le Clos du... – n'a fait que renforcer cette volonté de partage !

Aujourd'hui, après maintenant trois ans d'occupation, les habitants ne regrettent rien et semblent avoir passé avec succès le cap de l'ultra-mutualisation. Ce sont même certains choix écologiques qui ont permis de tester l'organisation et la solidité du collectif : par exemple, la gestion des toilettes sèches.

LES CAHIERS TECHNIQUES DES 17-VIN DU CeRCAD :

Directrice de publication : *Jocelyne Blaser*

Comité de rédaction : *Illona Pior, Pauline Lefort*

Rédaction : *Echocité - echocite@free.fr*

Conception graphique et mise en page : *Arterrien - info@arterrien.com*

Impression : *Art et Caractère*





Ce document est cofinancé
par l'Union européenne,
le Conseil régional de Midi-Pyrénées
et le Fonds européen
de développement régional

