

L'habitat participatif : état des lieux national

Reconnaître professionnellement l'accompagnement de projets d'habitat participatif pour la capacitation des porteurs de projet : un enjeu majeur pour une solution alternative à l'établissement spécialisé à destination des personnes vieillissantes

Résumé introductif

Après une phase d'expérimentation, de structuration, de transformation, de coordination et d'agglomération d'intérêts divers (collectivités, élus, organismes HLM etc...), l'habitat participatif a été reconnu législativement et publiquement. Si cette phase a été nécessaire afin d'améliorer la réussite des projets entrepris, il n'est pas vraiment possible de définir de typologies juridico-financières « gagnantes ». En revanche, un modèle vertueux semble se dessiner pour le bien-vieillir.

Il est donc question ici de présenter l'habitat participatif au travers des critères de réussite des projets entrepris, de leur faisabilité juridique, économique, culturelle et sociale et enfin de leur potentiel au regard de l'accompagnement à la perte d'autonomie et au vieillissement actif¹.

La question des critères de réussite des projets d'habitats participatifs se pose en matière de difficultés rencontrées et de la capacité du groupes-projets à bénéficier/mobiliser à la fois les compétences et le temps pour les résoudre. L'enjeu principal est effectivement la réduction du temps de maturation du projet, qui a une forte influence sur les chances - ou non - de le mener à bien.

Il semble nécessaire qu'une symbiose s'instaure entre le projet et son milieu institutionnel d'implantation, qui est variable en fonction des territoires. Si certaines politiques publiques, en matière d'habitat participatif, sont fortement portées par une collectivité territoriale et d'autres par des organismes HLM, d'autres modalités impliquent des moyens moins importants et le recours à d'autres catégories d'acteurs. Ces acteurs sont à même de combler les carences des projets.

Nous pouvons comprendre en ce sens **l'émergence du métier d'accompagnateur de projet d'habitat participatif** aux côtés de ses soutiens publics et privés plus classiques.

La « démocratisation » de l'habitat participatif, même soutenue législativement, nécessiterait plus encore la mobilisation de ces ressources en compétences professionnelles. Le développement beaucoup plus important de cette forme d'habitat en Suisse et au Québec pourrait s'expliquer en partie par une législation antérieure à la France en la matière, ainsi que par une présence plus précoce

¹ La méthode mobilisée afin de réunir la connaissance nécessaire à la rédaction de ce document a été celle de l'enquête sociologique. Elle fut composée d'une revue de littérature, d'une série de 6 entretiens semi-directifs réalisés auprès d'acteurs nationaux de l'habitat participatif, d'un questionnaire passé auprès de 50 porteurs de projet et d'un focus-groupe organisé avec un des groupes-projets parmi les plus novateurs en matière de bien-vieillir.

des accompagnateurs. La légitimité de la profession d'accompagnateur est une des clefs de l'ouverture de l'habitat participatif au plus grand nombre, reste encore à savoir qui portera cette légitimité entre structures d'accompagnement et bailleurs. Une légitimité partagée semble intéressante. La qualité de l'accompagnement est aussi indispensable. Il devrait pouvoir manifester d'une certaine indépendance vis-à-vis des pouvoirs publics afin de servir au mieux les porteurs de projets pour que l'accompagnement consiste à donner de l'autonomie au group et non à le façonner, d'autant plus lorsque le projet n'est pas d'initiative citoyenne.

Du point de vue du vieillissement, les problématiques de mixité sociale et d'accessibilité sont en forte connexion avec la **dimension intergénérationnelle des projets** ainsi que le « bien-vieillir ». En effet, elles se posent en matière de solidarité (finance solidaire, aide mutuelle, baisse du niveau de revenu) et d'intégration (accessibilité des logements, intégration à la vie collective locale, participation à la production et échange de valeurs symboliques et économiques). Il semble que la problématique du maintien des membres soit déterminée par cette capacité d'intégration et d'influence sur la vie collective. En somme, plus le groupe est autonome et capable d'assurer la gestion de son espace de vie, plus le projet est adapté au bien-vieillir.

La coopérative d'habitants dans un montage avec un organisme HLM ou bailleur social semble le statut le plus à même de favoriser le bien-vieillir car elle maximise « l'empowerisation² » des membres, la structuration du groupe par l'expérience du projet et une gestion partagée.

² « L'engagement social est une recherche d'empowerment dans la mesure où il valorise un potentiel et des ressources placés par la société hors du système productif et maintient une capacité individuelle et collective de transformation sociale. Il s'agit pour les retraités, à titre individuel ou collectif, d'affirmer une capacité à s'insérer dans un rapport d'échange et de construction dans lequel l'individu n'est plus en marge mais dans les systèmes de construction sociale. » Viriot-Durandal Jean-Philippe, Guthleben Guillaume, « Le pouvoir d'être vieux. Empowerment et police des âges », *Gérontologie et société*, 3/2002 (vol. 25 / n° 102), p. 237-252.

A. Les critères de réussite des projets d'habitat participatifs

S'il n'existe a priori pas de typologie gagnante en matière de projet d'habitat participatif, la fertilité de l'environnement dans lequel il évoluera et les traitements adaptés dont les projets pourront bénéficier en feront en revanche un projet abouti et pérenne.

1. Des partenaires difficilement contournables

- **Les collectivités**

Une des premières conditions de réussite, si ce n'est primordial, est le montage du projet en partenariat avec une collectivité³. C'est essentiellement l'accès au foncier qui implique ces partenariats. On notera plusieurs modalités d'engagement des collectivités qui impliquent de surcroît une inégale fertilité des territoires en matière d'habitat participatif⁴.

En effet, les projets conduits en région Auvergne-Rhône-Alpes présentent un taux d'aboutissement de 58,3 % et de 70 % en région Grand Est pour seulement 17 % en Occitanie. Le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg est un des plus fertiles car la collectivité s'engage sur le mode *volontariste*⁵.

Les projets aboutis⁶ présentent des caractéristiques communes. Ils ont majoritairement été réalisés sans partenariat avec une collectivité. Si cela peut paraître paradoxal, nous remarquons que leurs projets sont en général moins ambitieux quantitativement et qualitativement que ceux qui en sont encore à un stade de maturation inférieure. Ils ont généralement débuté un peu plus tôt (78,5 % après 2008) que les autres (37% après 2008, 59,3% après loi ALUR).

Cependant on note qu'ils sont moins ambitieux en matière de mixité sociale (66,7 % de mixité moyenne, 16,7 % de mixité faible et 16,7 % de non-mixité sociale). En revanche les autres projets sont plus mixtes socialement (59,3 % de mixité moyenne, 22,2 % faible, 11,1 % forte, 7,4 très forte). Il n'y a d'ailleurs pas de projets sans mixité sociale dans les non aboutis. Ils comportent également en général

³ Annexe, Synthèse des entretiens semi-directifs, p.1.

⁴ Annexe, Revue de littérature, p.21-22.

⁵ Ibid, p.21

⁶ Nous faisons référence tout au long de ce document à notre étude de cas par questionnaires lorsqu'il est question de taux et de stade de maturation.

moins de ménages (42,1 % de 1 à 5 ménages, 26,3 % de 5 à 10, 21,1 % de 10 à 15, 5,3 % de 15 à 20) que les autres (33,3 % de 5 à 10, 14,8 % de 10 à 15, 11,1 % de 15 à 20).

- **Les organismes HLM et bailleurs sociaux**

L'intérêt principal à monter un projet d'habitat participatif en partenariat avec un bailleur social réside dans leur capacité à faciliter la mixité sociale au sein du groupe en permettant de combiner plusieurs niveaux de revenu. Ces acteurs peuvent endosser 3 rôles dans l'habitat participatif (initiateur de projets, accompagnateur de collectivité et accompagnateur de groupe-projet).

On remarque alors que les projets aboutis sont très peu montés avec des bailleurs sociaux (10%) comparés aux autres (37 %). Certainement parce que les ambitions de ces derniers nécessitent qu'ils fassent appel au potentiel des bailleurs. Ces montages plus complexes et présentant encore aujourd'hui un caractère innovant expliquent probablement ce développement plus long.

Les projets aboutis ont plutôt tendance à ne pas avoir en leur sein de membres éligibles au parc de logements sociaux (52,6 % aucun, 15,8 % une minorité). C'est la tendance inverse chez les projets étant à un stade de maturation inférieure qui sont 45,5 % à comporter une majorité de membres éligibles au parc de logements sociaux⁷.

D'un point de vue global, l'implication des bailleurs dans le champ de l'habitat participatif est reconnue malgré quelques résistances⁸. Ces montages impliquent le recours à l'accompagnement qui nécessite d'être financé soit par le groupe lui-même, soit par un partenaire.

2. **Des compétences, du temps et des soutiens**

- **Des ressources internes**

Les groupes-projets réunissent en général des compétences internes favorables au développement d'un projet d'habitat participatif. Nous pouvons les classer en 3 catégories⁹ :

Des compétences techniques : dans le domaine élargi de l'habitat (architecture, urbanisme, bâtiment etc.) et en matière d'ingénierie de projet (montage technico-juridique, conduite de projet).

Des compétences communicationnelles : qui rendent apte à présenter son projet à des partenaires

⁷ Annexe, Enquête par questionnaires, tableau de données quantitatives.

⁸ Annexe, Synthèse des entretiens-semi directifs, p. 2.

⁹ Annexe, Revue de littérature, p.21.

potentiels souvent indispensables mais également pour « recruter » de futures habitants potentiels.

Des compétences d'intelligence collective : qui peuvent être incarnées dans un capital militant et qui seraient difficiles à acquérir hors du cadre de cette expérience.

Si les groupes-projets ne réunissent pas ces compétences en interne, il est fortement conseillé qu'ils rémunèrent un prestataire qui leur apportera ces précieuses compétences s'ils n'ont pas pu bénéficier de celles d'un partenaire public.

- **Des ressources en temps**

Disposer de ces compétences ne suffit pas, il faut avoir le temps de les mettre en œuvre comme l'exige toute forme d'activité s'inscrivant dans le champ de la production de valeurs. C'est donc d'une logique professionnelle dont il est question.

A la manière du bénévolat, le temps libéré à l'arrivée à l'âge de la retraite ou pendant une période de chômage permet à certains membres d'endosser cette charge de travail. Il serait possible de faire la distinction entre deux types de membres au sein d'un groupe projet : ceux présents avant tout pour le projet et ceux présents avant tout pour le logement¹⁰.

Ceux de la première catégorie pourraient peut-être retrouver grâce au projet d'habitat participatif une revalorisation de leur statut de producteur de valeur dans une société où la culture dominante peine à dissocier travail et emploi. S'ils n'ont pas eux-mêmes les compétences, elles peuvent être transmises par des membres du groupe au sein de l'expérience de travail du projet.

- **Le groupe-projet : un espace de transmission de savoirs et de compétences**

Il paraît donc possible qu'une transmission des compétences d'intelligence collective se réalise alors en faveur d'individus n'ayant pas forcément de capital militant au préalable ou les compétences techniques adéquates.

Ce phénomène de transmission nécessite cependant lui aussi du temps de la part de tous les membres du groupe-projet qui doivent, si ce n'est travailler à la construction du projet, au moins se tenir informés afin de ne pas ralentir davantage le processus de maturation du projet¹¹.

La réunion de nombreuses compétences n'est donc pas synonyme de réussite pour autant car il apparaît que la forme d'expertise présente au sein du projet ou qui s'y développe ne devrait pas être portée uniquement par le groupe-projet lui-même.

En effet, on observe une rapidité de maturation réellement dégressive lorsque la diversité de domaine de compétences augmente au sein du groupe¹². Une trop forte autonomie compétentielle du groupe

¹⁰ Annexe, focus-groupe Abricoop.

¹¹ Ibid.

¹² « Ont vu leur projet aboutir : 57,7 % des groupes-projets présentant une **diversité faible** de compétences internes. 50 %^{5/18}

pourrait donc présenter un risque. En ce sens, aller chercher des compétences à l'extérieur serait souhaitable.

3. L'accompagnement : un atout technique et organisationnel majeur

L'accompagnement de projet d'habitat participatif que l'on pourrait désigner comme une ressource externe en compétences est aussi désignée sous le terme d'Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage (AMO). C'est une appellation qui peut paraître réductrice dans le sens où elle évoque davantage des compétences techniques et particulièrement le travail de l'architecte.

Pourtant dans le cadre de projets d'habitat participatifs, les compétences d'intelligence collective externes, que l'on retrouve sous l'appellation d'Assistance à la Maîtrise d'Usage dans le champ lexical des projets d'urbanisme, seraient indissociables de l'AMO¹³. La nature des projets d'habitat participatifs étant justement la participation collective.

Le développement de l'habitat participatif semble donc dépendre de la reconnaissance des acteurs professionnels exerçant ces prestations d'accompagnement. Leur structuration au sein du Réseau des Acteurs Professionnels de l'Habitat participatif correspond à une exigence de reconnaissance de la légitimité d'un groupe professionnel¹⁴.

Légitimité probablement nécessaire pour que les groupes-projets nécessitant un accompagnement acceptent d'en bénéficier et pour que l'habitat participatif devienne aussi légitime que les solutions privées et publiques d'accès au logement.

- **Un enjeu de professionnalisation des accompagnateurs**

Comme le montre notre série d'entretiens réalisés auprès de certains acteurs majeurs de l'habitat participatif en France, leur coopération semble indispensable au développement de cet habitat. Le mouvement initié dans les années 1970 a progressivement agrégé une quantité d'acteurs institutionnels¹⁵.

Ce phénomène se cristallise dans la constitution de différents réseaux propres aux acteurs publics

des groupes-projets présentant une **diversité moyenne** de compétences internes. 42,9 % des groupes-projets présentant une **diversité forte** de compétences internes. 12,5 % des groupes-projets présentant une **diversité très forte** de compétences internes. » Annexe, Enquête par questionnaires, p. 3.

¹³ Annexe, Synthèse des entretiens semi-directifs, p.4.

¹⁴ « Ce que l'expression groupe professionnel désigne, ce sont « des ensembles de travailleurs exerçant une activité ayant le même nom, et par conséquent dotés d'une visibilité sociale, bénéficiant d'une identification et d'une reconnaissance, occupant une place différenciée dans la division sociale du travail, et caractérisés par une légitimité symbolique. » (Demazière, Gadéa, 2009, p. 20). » [...] Au-delà de ce que permet d'inclure la sociologie des groupes professionnels, réfléchir en termes de groupes professionnels permet de mobiliser la notion de « professionnalisation » pour étudier les dynamiques professionnelles comme « des processus évolutifs, vulnérables, ouverts, instables. », <http://sociologie.revues.org/517>

¹⁵ Annexe, revue de littérature, p. 8.

intéressés, notamment les collectivités, les organismes HLM et bailleurs sociaux. Mais surtout dans la concentration de plusieurs structures d'initiatives privées et citoyennes au sein de la Coordon'ation.

Cette structuration donne une véritable cohérence à l'intérêt sociétal croissant que connaît l'habitat participatif. Il est certain que l'agglomération d'acteurs de plus en plus nombreux à cet ensemble est une des principales conditions de succès des projets.

Toutefois, le nécessaire processus de professionnalisation de l'accompagnement semble davantage régi par une logique de légitimité d'acteurs que de légitimité de compétences professionnelles. Aussi nous décelons un enjeu d'incarnation de cette légitimité.

Les projets d'habitat participatifs lorsqu'ils sont portés par des bailleurs sociaux sont une opportunité pour ces derniers de répondre à un enjeu de professionnalisation qui leur est propre. La gestion « classique » du parc de logement social est de plus en plus remise en cause, les acteurs du logement social sont donc confrontés à des exigences de transformation de leur modalité de gestion¹⁶. L'habitat participatif présente donc pour eux une solution potentielle.

Cependant, ils ne réunissent pas forcément les compétences nécessaires en interne et doivent alors déléguer l'accompagnement des groupes à un tiers¹⁷. On peut alors comprendre qu'un enjeu de mutation concerne les bailleurs et que la légitimité professionnelle de l'accompagnement en est la clef. La volonté de leur part de développer un programme de formation en matière d'habitat participatif est certainement à comprendre en ce sens.

- **Une exigence d'indépendance**

Il existerait des résistances de la part de certains groupes-projets à voir leur accompagnement assuré, dans le cadre d'un montage avec un partenaire public, par un accompagnateur entretenant des rapports trop directs avec ce partenaire. Voire quand leur identité est carrément confondue¹⁸.

Le phénomène de double casquette pourrait remettre en cause la confiance que le groupe-projet a confiée à l'accompagnateur.

Mais le risque n'est pas uniquement de rendre difficile la coopération du groupe et de l'accompagnateur. Il serait également nécessaire que le projet soit conditionné en fonction des futures habitants et d'autant plus lorsque l'initiative du projet ne vient pas d'eux mais justement des pouvoirs publics ou de professionnels de l'accompagnement.

Une certaine frilosité des groupes à investir financièrement dans l'accompagnement pourrait en être le signe. On comprend également que l'incertitude du bénéfice effectif de l'accompagnement peut

¹⁶ Annexe, Synthèse des entretiens semi-directifs, p.5-6.

¹⁷ Ibid, p. 4.

¹⁸ Ibid, p.5

être bloquant et que les logiques individuelles des membres y sont un frein. La constitution d'un réel collectif poursuivant un objectif commun semble alors nécessaire.

- **Rendre apte et non remplacer : la clef de l'autonomie**

Le non recours à l'accompagnement de certains groupes pourrait témoigner d'une crainte de désappropriation du projet. Si le coût de l'accompagnement peut être un frein à son recours, il peut pourtant certainement apporter au groupe-projet une légitimité incarnée par un acteur professionnel ayant fait ses preuves.

Convaincre un partenaire financier étant une difficulté rencontrée dans 53,1 % des cas. Ceux qui ne l'ont pas rencontré ont davantage tendance à monter leur projet avec un bailleur (37,5 %), les autres par contre ne sont que 13,6 % à bénéficier d'un tel partenariat¹⁹.

Le but de l'accompagnement est certes de mettre à disposition du groupe des compétences dans le cadre d'une prestation mais il arrive également que l'initiative du projet ne soit pas celle d'habitants.

Dans une telle configuration, l'accompagnateur a un rôle encore plus déterminant car permettre à un projet d'aboutir n'est pas une fin en soi. Le projet doit également présenter une certaine pérennité, c'est-à-dire ne pas se déliter après l'emménagement.

Il serait donc risqué de mener cet accompagnement à la manière d'une consultation ou d'un recueil de doléances car l'enjeu pour le groupe n'est pas uniquement d'accéder à un logement adapté à ces besoins mais d'être en mesure de prendre en charge la gestion de cet espace de vie collectif. C'est d'ailleurs pour cette raison que les bailleurs sociaux sont intéressés par l'habitat participatif.

Les projets d'initiatives habitantes présentent un taux de participation totale nettement plus élevé que ceux d'initiatives institutionnelles²⁰. La structuration du groupe par l'expérience du projet est un critère de réussite reconnu notamment en matière de pérennité²¹.

- **Répartir les compétences pour une meilleure coopération**

Le phénomène qui implique qu'une variété de compétences internes existante mais limitées couplé à une compétence ou un soutien externe semble favoriser le développement des projets²² est certainement à comprendre en ce sens. Réunir une grande diversité de compétences pourrait tenter les membres de se concentrer sur ces éléments dotés, réduisant ainsi la participation de tous au projet.

Les groupes rencontrant des difficultés d'entente et de négociation avec leurs partenaires présentent une diversité de compétences internes plus élevée (34,5 % de diversité moyenne, 34,5 % forte, 20,7 %

¹⁹ Annexe, Enquête par questionnaires, tableau de données quantitatives.

²⁰ Annexe, Enquête par questionnaires, p. 4.

²¹ Annexe, Synthèse des entretiens semi-directifs, p. 5-8.

²² Ibid, p.3.

faible, 6,9 % très forte) que ceux qui ne rencontrent pas cette difficulté (33,3 % très forte, 33,3 % moyenne, 22,2 % forte, 5,6 % faible, 5,6 % NR).

- **L'accompagnateur : une interface**

On imagine alors bien qu'un groupe très compétent aura du mal à faire confiance à un bailleur social qui découvre l'habitat participatif même si ce soutien peut être très précieux. Déléguer l'accompagnement, ou devrait-on plutôt dire une partie des compétences nécessaires, à un tiers semble donc préférable²³ autant d'un point de vue d'entente mutuelle entre le groupe-projet et ses partenaires, que de légitimité du projet et surtout de pérennité. Cette dernière dimension étant nécessaire lorsqu'on envisage ce type d'habitat au regard des problématiques du vieillissement.

4. Favoriser les grands groupes

Si on remarque que la plupart des projets aboutis sont relativement limités au regard du nombre de ménages qu'ils comportent, il serait préférable que les groupes soient plus importants. Ceci se comprend dans une logique de gestion des conflits, un grand groupe sera plus résistant aux tensions, et de confort des membres, la coercition culturelle sera moins importante et permettra plus facilement à des nouveaux membres de s'intégrer.

En ce sens, une certaine mixité sociale préalable est donc intéressante puisqu'elle implique un potentiel d'intégration plus important. En gardant à l'esprit que mixité sociale entendue comme mixité de revenu n'est pas la même chose qu'une mixité culturelle²⁴.

²³ Annexe, Synthèse des entretiens semi-directifs, p.4-5.

²⁴ Annexe, Focus-Groupe Abricoop.

B. Faisabilité juridique, économique, culturelle et sociale

I. Le montage juridique

Il existe une véritable variété de statuts juridiques qui peut servir à encadrer un projet d'habitat participatif²⁵. Si a priori aucune forme n'est pré déterminée au sein de ce type de projet, nous constatons tout de même dans les faits que certains statuts sont plus répandus que d'autres. Fait intéressant, les nouveaux statuts rendus possibles par la loi ALUR sont très peu voire pas utilisés.

- **Société Civile Immobilière (S.C.I.) : le statut le plus répandu**

Notre étude a mis en relief le recours fréquent à la Société Civile Immobilière, décliné principalement sous la forme SCI d'attribution (42,1 % des projets aboutis et 27,3 % des projets à un stade de maturation relativement avancé)²⁶. Sans dire que ce statut est le plus favorable, il faut croire qu'il facilite l'aboutissement des projets par sa capacité à rassurer les partenaires, notamment les banques²⁷.

La SCI facilite la gestion des loyers et la transmission du bien mais reste une solution limitée à un groupe d'habitants relativement restreint. La gestion se compliquant de manière proportionnelle à l'augmentation du nombre de membres (60 % des projets en SCI d'attribution ne comportent pas plus de 5 ménages)²⁸.

La Société Civile Immobilière d'Attribution Progressive à la Propriété (SCI APP) est moins répandue mais peut faire l'objet d'une utilisation spécifique au sein de projets d'initiative institutionnelle qui aboutissent. Toutefois, leur pérennité n'est pas prouvée.

- **Copropriétés et associations : une représentation similaire, des réalités différentes**

La copropriété est aussi relativement répandue (38,9 % des projets aboutis, 17,4 % des projets à maturations avancées) mais ce phénomène témoignerait davantage d'une forme de normalisation. Un projet d'habitat participatif dont les membres sont déjà peut nombreux subissant le départ de certains, conduisant à une requalification en copropriété devenant donc un projet d'habitat relativement « classique ».

L'association est un statut relativement répandu mais davantage au sein de projets n'ayant pas encore

²⁵ Annexe, Revue de littérature, p. 4-7.

²⁶ Annexe, Enquête par questionnaires, p. 2.

²⁷ Annexe, Revue de littérature, p.4.

²⁸ Annexe, Enquête par questionnaires, tableau de données quantitatives.

abouti (33,3 %), elle serait cependant garante d'une forte participation des membres du groupe d'habitants ou futurs habitants à la définition et à la conception du projet (56 % des groupes dont le projet est sous forme associative considèrent qu'ils ont pris part de manière totale à la définition du projet²⁹). On remarque aussi que les projets sous cette forme ont tendance à comporter plus de ménages que ceux en SCI d'Attribution ou copropriété. En effet, 44,4 % des projets associatifs comportent 5 à 10 ménages et 22,2 % en comportent 15 à 20³⁰.

- **La coopérative d'habitants : un fort potentiel**

Forme peu répandue au sein de notre enquête (un seul projet, couplé à une association), la coopérative d'habitants est une forme récemment reconnue dans la loi ALUR³¹. Elle présente un fort potentiel encore entravé par des améliorations législatives à finaliser. Comme nous allons le voir par la suite, la coopérative d'habitants dans le cadre d'un montage avec un bailleur social présente un fort potentiel pour d'un côté favoriser l'ouverture de l'habitat participatif au plus grand nombre et de l'autre pour en faire un habitat très qualitatif en matière de « bien-vieillir ».

II. Les conditions économiques

- **Une tendance à l'autopromotion**

Financer un projet d'habitat participatif peut se faire de plusieurs manières. Majoritairement les porteurs de projets font le choix de l'autopromotion (67,3 % des cas)³². Ils apportent eux-mêmes une partie du capital nécessaire et par le recours à un financeur privé, le plus souvent une banque, ils complètent leurs apports personnels. C'est une façon de procéder qui ne diffère pas vraiment des projets immobiliers plus traditionnels.

Mais des projets se montent également en locatif social et en accession sociale dans le cadre de montages avec un organisme HLM ou un bailleur social. C'est une solution intéressante pour des porteurs de projets aux ressources financières plus modestes ou qui ne peuvent pas apporter directement le capital nécessaire. Les projets d'habitat participatifs en locatif social sont souvent hybrides (72,7 % des cas) et peuvent donc également réunir de l'autopromotion et de l'accession sociale permettant ainsi un accès à la propriété aux membres les plus modestes des groupes-projets.

- **Nature du financeur et ségrégation sociale**

Il apparaît que la nature du financeur, privé ou public, influence les caractéristiques des membres des

²⁹ Ibid, p.4.

³⁰ Annexe, Enquête par questionnaires, tableau de données quantitatives.

³¹ Annexe, Revue de littérature, p.6.

³² Annexe, Enquête par questionnaires, tableau de données quantitatives.

groupes-projets. Un financement privé a tendance à favoriser une maturation plus rapide du projet mais la moins bonne solvabilité des plus pauvres réduit de fait sa mixité sociale. Les projets aboutis sont à 89,5 % en autopromotion³³.

Les financements publics entraînent un temps de maturation plus élevé donnant lieu à plus de transformations et une tendance à l'exclusion des membres plus riches³⁴. Les projets qui n'ont pas encore aboutis font effectivement davantage appeler à des financements publics (44,4 %).³⁵

Le concours de financement public et privé serait alors souhaitable pour favoriser la mixité sociale et donc l'accès de l'habitat participatif au plus grand nombre. Le montage réunissant un bailleur social avec une coopérative d'habitants, qui favorise une grande mixité de revenu, pourrait donc présenter un fort potentiel.

III. Caractéristiques culturelles et sociales

- **Une culture de l'association**

Un caractère culturel notable des projets d'habitat participatif est celui du monde associatif. En effet, dans 89,7 % des cas³⁶, les groupes-projets ont en leur sein au moins un porteur d'expérience dans le milieu associatif. C'est un trait que l'on retrouve à 100 % dans les projets aboutis. Ce phénomène est certainement à rapprocher de celui de la nécessité de compétences.

Il ne faut pas alors forcément en conclure que la socialisation au milieu associatif est un prérequis indispensable mais plutôt s'interroger en quoi cette caractéristique est favorable au développement de ce type de projet.

L'état de l'art sur l'habitat participatif que nous avons réalisé nous permet de comprendre que l'expérience associative est traduisible en compétences, notamment en termes de savoir-faire en matière d'action collective³⁷ nécessaire pour mener à bien son projet.

- **Une culture de l'anticipation**

Certaines des personnes que nous avons interrogées et qui appartiennent à des structures d'envergure nationale œuvrant au développement de l'habitat participatif insistent sur la nécessité d'anticiper de

³³ Annexe, Enquête par questionnaires, tableau de données quantitatives.

³⁴ Annexe, Revue de littérature, p.33.

³⁵ Annexe, Enquête par questionnaires, tableau de données quantitatives.

³⁶ Ibid.

³⁷ Annexe, Revue de littérature, p.26.

la façon la plus large possible son projet. Dans le sens où il faudrait imaginer au maximum toutes les éventualités qui pourraient se présenter³⁸.

Le focus-groupe que nous avons réalisé avec le groupe-projet Abricoop nous permet de comprendre que l'on retrouverait une certaine culture de l'anticipation ou de la prévoyance chez les membres les plus âgés mais également chez les plus jeunes générations.

- **Le projet contre le vide**

Un projet abouti ne serait pas uniquement un projet qui serait allé jusqu'à la construction d'un habitat collectif habité. D'ailleurs pour certains membres de groupes-projets, l'intérêt réside davantage dans le projet en lui-même plutôt que ce qu'il va réellement permettre d'obtenir en matière d'habitat³⁹.

Un projet d'habitat participatif dans un contexte de solitude de ses porteurs va permettre aux membres du groupe de tisser de nouvelles relations. Cela peut être une opportunité pour des familles monoparentales par exemple de recréer un cadre familial au-delà de simplement bénéficier de l'entraide mutuelle que peut permettre le collectif⁴⁰.

- **Une mixité sociale en progression**

Les projets d'habitat participatif ont tendance à présenter une mixité sociale limitée (61,2 % de mixité moyenne, 18,4 % de mixité faible, 6,1 % de non-mixité sociale). Mais on remarque que les projets présentant un montage avec un bailleur social bénéficient d'une mixité sociale plus importante (66,7 % de mixité moyenne, 33,3% de mixité forte).

Favoriser un financement hybride, réunissant autopromotion et locatif social par exemple, est donc favorable à la mixité sociale ou du moins de revenus.

³⁸ Annexe, Synthèse des entretiens semi-directifs, p.11.

³⁹ Annexe, focus-groupe Abricoop

⁴⁰ Annexe, Synthèse des entretiens semi-directifs, p.10.

C. L'habitat participatif au regard de l'accompagnement à la perte d'autonomie et au vieillessement actif

Fruit du concours d'un intérêt citoyen et institutionnel, l'habitat participatif catalyse une large question sociale de solidarités⁴¹. En ce sens, il recoupe à la fois la question de la perte d'autonomie des personnes, qu'elles soient retraitées, dépendante ou handicapées, de la cohésion sociale et du travail.

I. Une solution intermédiaire plutôt qu'une alternative à l'établissement spécialisé

L'habitat participatif présente aujourd'hui une solution intermédiaire ou plutôt préalable à l'établissement spécialisé mais la proactivité des acteurs qui pensent l'habitat dans le vieillissement, notamment l'association Hal'âge, pourrait permettre de lui donner d'ici peu un caractère réellement alternatif⁴². Les retours d'expériences de l'étranger sont également encourageants⁴³.

- **Des conditions favorisant le vieillissement actif**

Les conditions favorisant le vieillissement actif sont très apparentées à celles qui permettent aux projets d'avoir une certaine pérennité. Ainsi nous pouvons dire que tout ce qui permet de réduire le temps de maturation du projet est favorable à l'inclusion des personnes retraitées et âgées au sein du projet. Mais ce n'est pas vraiment ça la question. Tout ce qui permet une vie collective structurante et développée va également jouer en la faveur du bien-vieillir et de l'autonomie⁴⁴.

- **La participation sociale à la vie collective**

Le maintien dans le logement et de l'autonomie semble déterminé par la capacité des personnes à continuer à faire partie de la vie collective et pas seulement au niveau de son groupe d'habitants mais de son environnement de vie élargi.

Ainsi, on note que la formalisation de l'entraide mutuelle n'est pas un trait répandu (14,3 % des projets) alors que les groupes ont tendance à formaliser leurs règles de vie (67,3 %)⁴⁵. C'est certainement pour

⁴¹ Ibid, p.9.

⁴² Annexe, Revue de littérature, p.13

⁴³ Annexe, Revue de littérature, p.19.

⁴⁴ Annexe, Synthèse des entretiens semi-directifs, p.8

⁴⁵ Annexe, Enquête par questionnaires, tableau de données quantitatives.

favoriser l'intégration de tous, la flexibilité de l'informel permet de ne pas restreindre le champ des possibles.

- **Vieillesse et handicap : l'accessibilité pour tous**

La question de l'accessibilité se décline également d'un point de vue purement matériel dans l'accessibilité au logement. Avoir un logement adapté au handicap, qu'il soit moteur ou psychique, est donc favorable au maintien des personnes âgées et de tous⁴⁶.

Pouvoir être inclus comme une personne avec ses potentialités malgré un handicap psychique peut aussi être une motivation à entreprendre ce type de projet⁴⁷. Ce parallèle avec le handicap permet de comprendre que la recherche de l'habitat participatif pour les personnes âgées ou retraitées est aussi un moyen de continuer à vivre en conformité avec la norme dominante à travers l'habitat.

L'intergénérationnel dans l'habitat participatif doit cependant être construit car les modalités d'inclusion qu'il permet se font principalement à travers des activités concrètes⁴⁸.

II. Les vertus de l'intergénérationnel

Si l'habitat participatif chez les personnes âgées et retraitées fait surtout parler de lui à travers des projets composés uniquement de ces générations, ce ne serait pourtant pas les projets les plus propices à la prévention du vieillissement. Même s'ils émergent dans ce but, ces projets dit mono-générationnels ou plus familièrement « groupes de vieux » posent davantage question en matière de renouvellement de leurs membres⁴⁹.

- **Une modalité favorisant la mixité sociale**

La mixité sociale des groupes-projets comportant des personnes âgées s'explique en partie par une

⁴⁶ Annexe, Synthèse des entretiens semi-directifs, p.12-13.

⁴⁷ Annexe, Focus-groupe Abricoop

⁴⁸ « La diversité générationnelle est difficile du fait notamment d'une socialisation essentiellement basée sur l'activité (apprendre, travailler, pratiquer des loisirs), alors qu'une partie des populations âgées ne peut plus justement prétendre l'exercer. De l'inactivité à l'exclusion, il n'y a qu'un pas... Une première réflexion est donc déjà nécessaire quant aux modalités des activités sociales et quant aux freins qui concernent certaines populations dites "empêchées" (pour des raisons de mobilité ou de handicap, qu'il soit physique ou cognitif). » Viriot-Durandal Jean-Philippe, Guthleben Guillaume, « Solidarités ordinaires et de proximité entre les générations. L'action de l'association AGES », *Informations sociales*, 6/2006 (n° 134), p. 128-135.

⁴⁹ Ibid, p.11.

baisse des revenus à l'arrivée à l'âge de la retraite⁵⁰. Les membres de ces groupes sont en général issus de la classe moyenne. Notre étude de cas confirme ce trait : 87,8 % des groupes- projets ne comportent pas d'ouvrier. C'est donc davantage une mixité générationnelle qu'une mixité culturelle que l'on observe. Notons tout de même que les groupes comportant des ouvriers sont tous des projets comportant des membres de plus de 55 ans⁵¹ et ont tendance à être intergénérationnels.

Les projets à dimension intergénérationnelle, malgré leurs plus grandes complexités d'élaboration, sont les plus à même de prévenir efficacement les problématiques de l'avancée en âge.

- **L'intergénérationnel : un mode à anticiper et anticipant**

Ce n'est pas tant parce qu'ils réunissent différentes générations que ces projets seraient préférables mais parce qu'ils obligent les porteurs de projet à anticiper de manière très approfondie les différentes problématiques auxquelles ils vont être confrontés⁵². Notamment la gestion des conflits de générations.

Cette caractéristique intergénérationnelle permet également au groupe de ne pas se focaliser uniquement sur les dimensions purement techniques de son projet et à formaliser l'entraide qu'ils entendent retrouver après l'aménagement.

- **Une formalisation de l'aide mutuelle plus fréquente**

Les groupes intergénérationnels comportant des membres âgés de plus de 55 ans ont plus tendance à formaliser l'aide mutuelle (21,4 %) que ceux ne comportant pas des membres âgés de plus de 55 ans (11,4 %).

On remarque que ces taux restent limités car l'informel peut aussi être recherché probablement dans un contexte de recherche d'autonomie.

- **Une maturation normale, des projets fédérateurs**

L'intergénérationnalité ne semble pas être un facteur qui rallonge le temps de maturation des projets. La durée moyenne des projets intergénérationnels aboutis est de 4,2 ans, celle des projets aboutis non intergénérationnel est de 5 ans⁵³.

Les projets intergénérationnels ont tendance à voir le nombre de leurs membres augmenter au fil de la conduite du projet (56,3 %) ou rester le même (21,9 %). Les autres groupes-projets voient le nombre

⁵⁰ Annexe, Revue de littérature, p.31.

⁵¹ Annexe, Enquête par questionnaires, tableau de données quantitatives

⁵² Annexe, Synthèse des entretiens semi-directifs, p.9.

⁵³ Annexe, Enquête par questionnaires, tableau de données quantitatives.

de leurs membres rester stable (35,7 %) voire diminuer (35,7 %) ⁵⁴.

III. L'empowerment au cœur du vieillissement actif

Comme nous l'avons déjà dit, la capacitation du groupe-projet est un facteur de réussite et de pérennité d'un projet d'habitat participatif. C'est d'autant plus le cas lorsqu'on attend qu'un projet de ce type soit particulièrement propice au bien-vieillir.

La problématique de la capacitation des membres retraités ou âgés rejoint celle de l'autonomie, dans le sens où il faudrait favoriser l'autodétermination de ces personnes avançant en âge avant de penser à la manière de pallier à leurs défaillances futures.

La peur de l'isolement en couple ⁵⁵ se comprend très bien lorsqu'on sait qu'un tiers des aidants familiaux décèdent avant la personne qu'ils aident ⁵⁶. Pourtant les aidants familiaux seraient le pilier du maintien à domicile. On comprend bien qu'il réside ici un paradoxe que l'habitat participatif pourrait résoudre.

La récurrence de la culture associative chez les porteurs de projet est donc autant propice au bien-vieillir qu'elle l'est à la conduite de projet. La disposition bénévole à se suffire d'une gratification morale en échange d'un travail rendu est sûrement propice à une traduction de ces dispositions au moment de la retraite. Un projet d'habitat participatif intergénérationnel permettra une multitude d'occasions de retrouver son statut de producteur de valeur, durant le montage du projet et pendant l'habitation.

⁵⁴ Ibid.

⁵⁵ Annexe, Revue de littérature, p.31.

⁵⁶ <http://www.viva.presse.fr/immense-solitude-des-aidants-169876>

IV. La coopérative d'habitants pour l'intergénérationnel

Essentiellement parce que cette forme juridique permet d'inclure une grande variété de niveau de revenu mais aussi parce que le travail pionnier du groupe-projet Abricoop permettra certainement au futurs groupes-projets français de bénéficier d'évolutions intéressantes que le groupe expérimente.

En effet, il serait possible de supprimer les contraintes liées au « palier de revenu » ce qui favoriserait une ouverture encore plus étendue de ce mode d'habiter. La perspective de pouvoir apporter un apport en valeur-travail et non uniquement en capital est particulièrement adaptée au profil des personnes retraitées qui pourrait alors convertir leur temps libre en part sociale⁵⁷.

Des pistes stratégiques pour un soutien à l'habitat participatif

Choisir de soutenir les projets intergénérationnels pourrait être une perspective d'avenir pour AG2R La Mondiale mais ce ne serait certainement pas l'investissement le plus judicieux. En effet, si des groupes-projets sont bien dotés en compétences et sont localisés sur un territoire propice à l'habitat participatif, c'est loin d'être le cas pour tous. Aussi, l'aboutissement d'un projet n'est pas qu'une question de financement mais comme nous l'avons vu, essentiellement de compétences et de légitimité.

Ouvrir l'habitat participatif au plus grand nombre implique de rendre capables des groupes moins dotés mais attendre la montée en compétence des acteurs publics empêcherait certainement une partie de la population française vieillissante de bénéficier de cette alternative à la maison de retraite.

Il apparaît alors qu'un soutien aux professionnels de l'accompagnement eux-mêmes, déjà formés et développant une approche de l'accompagnement propice à la capacitation des groupes-projets soit une option bien plus raisonnable garantissant un retour sur investissement.

Pour ce faire, il paraît indispensable qu'AG2R La Mondiale se rapproche davantage des acteurs nationaux de l'habitat participatif afin de prendre part à leur coopération déjà structurée. Cette structuration avait d'ailleurs été facilitée par le soutien de la Macif.

⁵⁷ Annexe, Synthèse des entretiens semi-directifs, p.14-16.