

**Les aspects écologiques de l'habitat participatif**  
et autres considérations prégnantes pour les groupes d'habitants  
**Samedi 13 mai 2017 au Moulin de Busseix (Ladignac-le-Long)**  
**Synthèse des échanges**

Atelier animé par :

- Jeanne-Louise DESCHAMPS, Doctorante en droit public, OMIJ-CRIDEAU, Université de Limoges
- Nicolas RABUEL, Conseiller Espace Info Énergie, Limousin Nature Environnement

**La dimension écologique des projets**

La dimension écologique est souvent inscrite dans une charte qui sert à définir les valeurs et orientations du projet.

Alors que la charte pose des orientations « générales », on constate que les personnes d'un même groupe peuvent avoir des sensibilités différentes en matière d'écologie.

Elles peuvent partager les mêmes orientations mais ne pas avoir les mêmes priorités ou encore ne pas les traduire concrètement de la même manière.

Ex. : certains aiment l'herbe haute, alors que d'autres l'aiment coupée, des habitants considèrent la récupération comme une démarche écologique même s'il s'agit de matériaux comme du polystyrène.

Ainsi, les aspects écologiques comprennent des savoir-faire à partager au sein du groupe.

Lorsqu'il s'agit de ménages avec des enfants, ces derniers s'attachent à leur lieu de vie et sont, de ce fait, sensibilisés à l'écologie.

Certains groupes réduisent leurs ambitions écologiques pour des raisons de coût ; seul moyen de ne pas exclure la candidature de ménages à revenus modestes qui souhaiteraient rejoindre leur projet. Un haut niveau de performance énergétique peut effectivement augmenter considérablement les coûts.

Par ailleurs, au niveau technique, certains éco-matériaux disposent de fiches à l'intention des professionnels novices. Ces fiches ne sont parfois pas suffisantes. La construction en paille, par exemple, nécessite d'acquérir un savoir-faire et donc de se former.

Ce qui coûte le plus cher dans une habitation écologique est la main d'œuvre et non les matériaux. Ainsi, l'auto-construction est un moyen de réduire considérablement les coûts mais nécessite savoir-faire et disponibilité des habitants.

Exemple de réalisation : un couple n'ayant aucun savoir-faire préalable a pu construire sa maison avec des éco-matériaux avec un coût de revient hors charpente s'élevant à 80 000 €.

On constate également que les projets les moins chers sont parfois les plus écologiques (habitat léger).

Il existe des expériences de construction en paille en partenariat avec un bailleur social : construction d'un immeuble sur 8 niveaux dans les Vosges. Le montant des charges s'élève à 9 euros par mois grâce à la bonne isolation des parois en paille.

Enfin, certains choix écologiques (toilettes sèches) peuvent représenter des priorités ou points non négociables. Dans ce cas, ceux-ci permettent d'appréhender assez vite la sensibilité des éventuels candidats et d'opérer une sélection.

## **La communication extérieure**

- Les partenaires institutionnels

Rencontrer le maire de la commune est l'une des premières démarches à effectuer. Il est alors important de mettre en avant ce que le projet peut apporter à la commune : arrivée de nouveaux ménages, de nouveaux enfants pour le maintien de l'école, développement d'activités économiques...

Certains termes sont à éviter « vert », « écolo », « bio », car selon l'interlocuteur, ils peuvent « stigmatiser le groupe » et le projet risque d'être perçu comme une initiative émanant de « marginaux » au sens péjoratif.

Quand on s'adresse aux partenaires publics, ceux-ci ont déjà leurs priorités. Ils peuvent faire preuve d'engouement et le groupe doit rester attentif afin de ne pas être instrumentalisé.

Il est nécessaire de préparer un document structuré présentant la viabilité économique du projet (foncier/financement/économie globale du projet/capacités mobilisables au sein du groupe). Les aspects écologiques sont plutôt à présenter comme un « plus » et non comme le cœur du projet.

Le réseau des collectivités pour l'habitat participatif peut être cité pour rassurer la collectivité et montrer que l'habitat participatif représente une innovation portée par un certain nombre de collectivités. Le réseau peut par ailleurs être sollicité par la commune en appui.

Les collectivités sont souvent sollicitées dans le cadre de la recherche de foncier.

- Le voisinage

La communication et les liens avec le voisinage sont importants pour la réalisation et la vie du projet.

Organiser des visites, des formations à l'éco-construction, des ateliers sur l'environnement ou porter des activités économiques permettent de créer du lien et de garantir la bonne intégration du projet dans son environnement.

Un manque de communication avec le voisinage et/ou des enjeux qui divergent peuvent freiner voire compromettre la réalisation d'un projet. Exemple : un permis de construire annulé à l'initiative du voisinage, un groupe qui souhaite limiter les places de parking alors que les voisins souhaitent augmenter le nombre de places de parking dans le quartier.

Les économistes (professionnels qui étudient la dimension économique des projets) ne tiennent pas forcément compte des plus-values apportées par la dimension écologiques des projets (moins de places de parking et donc de nuisances liées aux voitures) ; ne retenant que l'aspect financier.

### **Le « recrutement » de nouveaux ménages »**

Définir une stratégie de recrutement n'est pas indispensable.

Le recrutement peut se faire par le bouche à oreille et par le biais d'activités portées par des membres du groupe, en lien avec les valeurs du projet.

Une période d'essai peut être prévue. Par exemple, dans le cadre d'un projet avec un statut de SCI, les candidats auront le statut de locataire pendant une année avant de prendre part à la société.

Le groupe peut choisir d'accueillir « à l'essai » toute personne qui se présente sur le lieu ou de retenir uniquement les candidatures des personnes dont l'activité dépendra du lieu.

Les conflits avec des ménages qui n'ont finalement pas rejoint le projet laissent souvent des traces. Lorsque des personnes arrivent sur un projet existant, il est donc important de vérifier et définir :

- leur souhait de s'intégrer au projet
- la place que le groupe déjà installé peut leur offrir

Les candidats ayant eu des expériences de vie collectives (ex. : squat) s'intégreront a priori plus facilement aux projets d'habitat participatif.

En fonction du projet et afin de garantir sa viabilité, il peut être demandé aux candidats de disposer de moyens financiers.

Certaines personnes peuvent se présenter pour intégrer un projet, mais être plus dans la recherche d'une aide, d'un soutien. Certains projets font l'objet de demande régulière de « prises en charge » qu'ils ne sont pas en mesure d'assumer (besoin d'une prise en charge psychologique notamment). Il est donc primordial que le groupe ait défini ce qu'il est prêt à assumer et à accepter des éventuels candidats.

A propos du mouvement des Oasis (Colibris), certains groupes s'inscrivent sur la carte présentant l'ensemble des projets car ils se reconnaissent dans les valeurs (notamment écologiques) portées.

On assiste à un effet de mode et il n'existe aucun filtre pour s'y inscrire, ce qui laisse la porte ouverte à des profils de personnes très divers.

Des groupes en lien avec les Colibris parviennent à réaliser leurs projets. Le mouvement reste donc un bon support de communication.

### **La vie du collectif**

Ce qui crée le collectif, c'est avant tout le partage de valeurs communes.

Les comportements autoritaires ou les problèmes d'« égo » sont peu compatibles avec le « sens du collectif » qui est essentiel dans ce type de projet.

Les comportements rigides peuvent également poser problème car il s'agit parfois de pouvoir « lâcher les choses ».

Le partage des pouvoirs et des responsabilités participe à la cohésion du groupe.

Le bon fonctionnement du collectif nécessite un climat de confiance et une bienveillance au sein du groupe. Cette bienveillance se traduit notamment dans la reconnaissance des priorités de chacun, qui peuvent ne pas être les mêmes, et qui vont finalement petit à petit converger. Multiplier les occasions de faire des choses ensemble permet de cultiver la confiance au sein du groupe et de réduire ainsi les règles au minimum.

Certains projets urbains prévoient tout un attirail de procédures pour régler les éventuels conflits. Cet attirail finit parfois par dénaturer le projet (en s'éloignant de ses valeurs) et peut « couper l'élan », fruit d'une confiance et d'une bienveillance spontanée.

De la même manière, le recours à la médiation peut traduire une logique pernicieuse et se traduire par la mise en place de véritable « tribunaux » en interne.

Au-delà de toutes les règles ou protocoles qui peuvent être envisagés c'est avant tout la cohésion du groupe qui permet de faire face aux conflits et/ou difficultés. Il faut savoir faire preuve de souplesse et savoir négocier.

Une formation à la communication non violente peut être un atout pour le groupe.

Pour finir, un fonctionnement souple est possible à condition que le groupe ne soit pas trop nombreux.

## L'émergence des projets

Au départ, il peut s'agir d'un groupe restreint qui élabore une charte (les bases du projet) et qui précise des points « non négociables ».

Ce groupe peut fluctuer et le projet se définit au fur et à mesure des mouvements, tout en respectant les fondamentaux (charte + points non négociables).

Il est important pour consolider le projet de passer rapidement des valeurs au concret.

## Divers

Le statut juridique d'habitats participatifs proches du projet envisagé peut aider les groupes dans leur choix.

La répartition du privatif et du collectif, en milieu rural, peut se faire comme suit :

- logements privatifs autonomes
- ensemble des espaces extérieurs collectifs
- matériel pour l'entretien de l'extérieur mis en commun
- matériel spécifique apporté par l'un des habitants (ex : pour le travail du bois) mis en commun sous conditions

Certains bailleurs sociaux se sont spécialisés dans l'habitat participatif et ont élaboré un « process » qu'ils peuvent facilement reproduire. La participation peut alors se révéler limitée (ex. : pas de participation des habitants dans les choix architecturaux). La Coordin'action travaille actuellement à la réalisation d'un référentiel de l'habitat participatif qui devrait permettre de préciser, pour chaque projet, le niveau de participation des habitants.

L'octroi de prêts par les banques reste une difficulté à surmonter. En effet, les banques peuvent bloquer un projet, même dans le cas où des collectivités sont engagées.

L'association Relier, Éco-Habitat Groupé, la Nef, Habitat solidaire, et Pacte Sud-Est ont co-créé « Cofinçons notre habitat ». *Il s'agit d'une coopérative financière qui met en place un système de financement citoyen pour financer des démarrages de projets d'habitats groupés, des achats de foncier, des gros travaux, des constructions de parties communes, ou des logements momentanément vacants. Cet outil est soutenu par le programme d'investissement d'avenir (PIA) de la Caisse de Dépôt et Consignation, dans une logique de développement durable et d'économie solidaire. L'association créée depuis novembre 2013, est en phase de recherche de capitaux pour débiter son activité.*

*A ce jour une véritable volonté politique fait défaut et les outils manquent. En effet, les banques n'ont aucune garantie sur les parts sociales.*

L'économiste Gaël Giraud prône une création monétaire par la Banque centrale européenne orientée vers le changement climatique et la transition économique. Cela pourrait être un outil de financement des projets d'habitat participatif.

Concernant l'apport en industrie, nous sommes toujours en attente d'un décret d'application.

Limoges, le 13 juillet 2017,  
pour l'association DML,  
Stéphanie Favre.

