
Savoirs essentiels pour un groupe émergent en habitat participatif

Historique

<i>Version</i>	<i>Date</i>	<i>Modification effectuée</i>
<i>1.0.0</i>	<i>09/2021</i>	<i>Rédaction initiale du document</i>
<i>1.0.1</i>	<i>10/2021</i>	<i>Ajout signature rédacteur</i>
<i>1.0.2</i>	<i>11/2021</i>	<i>Ajout historique & License Creative Commons</i>

Préambule

Alors c'est parti ? Envie de se lancer dans l'aventure d'un projet d'habitat participatif ? Vous trouverez dans cette fiche quelques savoirs qu'il nous semble essentiel de communiquer à des groupes émergents pour les aider au mieux à réussir leur projet !

Où est-ce que je signe ? Dîtes moi où je vais habiter !

Nous sommes de plus en plus nombreux à vouloir habiter autrement, dans un voisinage qui se connaît et réalise des projets en commun. Et c'est tant mieux ! Toutefois, il y a moins de places disponibles dans des groupes existants que de demande.

Rares sont les projets en phase d'habitation qui accueillent de nouvelles personnes. Quand c'est le cas, c'est bien souvent pour compenser un départ, donc heureusement pas tous les jours ;)

Les places en "location" sont encore plus rares, voire inexistantes à ce jour en Ille-et-Vilaine.

En revanche, il y a déjà plus de places potentielles dans des groupes qui sont en phase d'émergence et/ou de construction.

Nous vous invitons à consulter la liste des groupes ainsi que la liste des petites annonces sur le site de l'association Parasol 35 (Ille-et-Vilaine).

Une autre option, plutôt que de rejoindre un groupe existant, est de constituer son propre groupe. Que vous soyez seul, en couple, entre amis ou avec des connaissances rencontrés il y a peu, vous pouvez constituer le "groupe noyau" de votre futur habitat participatif ! Ce groupe, généralement plus petit que le groupe final, va lancer la dynamique et commencer à donner une impulsion dans les bonnes directions pour que le projet se fasse. Il définit souvent certaines bases en termes de vision afin qu'ensuite se rassemble de futurs voisins partageant suffisamment cette vision pour avancer ensemble.

Et ça prend combien de temps ?

Un projet d'habitat participatif, ça met en **moyenne** de 4 à 5 ans pour passer de l'idée à la phase d'habitation. "Seul on va plus vite, ensemble on va plus loin" comme on dit.

Bien sûr, ce temps de réalisation dépend de nombreux facteurs : nombre de foyers, localisation, moyens financiers, qui est à l'initiative, rénovation ou construction, capacités du groupe à porter le projet, positionnements des élus...

Bonne nouvelle toutefois, un projet d'habitat participatif, ça ne commence pas quand on habite sur le lieu, mais dès qu'on commence à travailler ensemble à sa réalisation avec ses futurs voisins ! Ce sont des projets de vie souvent très motivants, porteurs de sens et remplies de moments de joie pour peu que le groupe prenne soin de lui dès le départ.

Les structures associatives de l'habitat participatif, les groupes existants et les accompagnateurs professionnels de groupe font leur possible pour aider les groupes émergents à aller plus vite et éviter les écueils sur le chemin. Nous espérons qu'un jour vous contribuerez à votre tour à l'écosystème de l'habitat participatif.

Enfin, les promoteurs immobiliers et les élus sont de plus en plus nombreux à s'intéresser à l'habitat participatif, c'est bien souvent l'occasion d'embarquer dans des projets prenant moins de temps de réalisation car un foncier a été réservé pour l'occasion même si cela signifie aussi qu'une partie du cadre de réalisation est fixé en amont.

Et du coup, il faut y consacrer combien d'heures par mois ? Question difficile, ça va dépendre du projet, notamment de son niveau d'auto-promotion choisi (est-ce que le groupe porte seul le projet, de façon accompagnée, ou entièrement délégué). Cela va aussi varier selon les phases d'avancement. Ceci dit, il est souvent commun de voir un rythme de un à quatre temps de travail collectif par mois, auquel doivent s'ajouter des temps de travail par petits groupes en dehors des réunions collectives.

Ça coûte combien ?

Et bien la première réponse serait de dire que c'est pareille que pour un projet immobilier classique : il faut payer le foncier et l'habitation ce qui constitue une grande partie du coût du projet.

Ensuite, si on veut être plus précis et plus juste, il faut y ajouter plusieurs autres postes de dépenses :

- un coût d'accompagnement professionnel pour les groupes qui le souhaite / en ont besoins
- le coût des communs partagés (salle commune, atelier, buanderie... ?)
- l'éventuel surcoût de construction dû au fait que les habitants soient parties prenantes des décisions relatives à la construction de leur futurs logements et donc nécessitant des temps de travail supplémentaires pour les professionnels de la construction

Selon les territoires, il existe parfois des aides pour payer l'accompagnement professionnel d'un groupe. Concernant les coûts associés aux communs partagés, qui ne sont pas négligeables, une solution potentielle pour rester dans les mêmes ordre de prix qu'un projet plus classique, est de choisir de réduire la taille de son logement de quelques m2.

Juridiquement, comment on fait ? on est propriétaire ? Il me faut un prêt immobilier ?

C'est souvent la première question que les groupes émergents nous posent, et notre première réponse est bien souvent de leur dire : attention, pas trop vite !

Bien sûr, il sera essentiel de choisir une forme juridique adéquate pour mener à bien le projet, mais avant ça, le groupe doit idéalement être plus mature. Ses membres doivent apprendre à se connaître, à travailler ensemble, et surtout, doivent se constituer une vision commune de l'habitat qu'ils souhaitent construire.

Ceci dit, il existe une dizaine de formes juridiques utilisées en habitat participatif. Il n'y pas de "mauvais choix", seulement des outils mieux adaptés à des situations qu'à d'autres.

Selon les modèles juridiques, on peut soit être propriétaire de son logement, soit propriétaire de parts dans une société associée à notre logement, soit propriétaire de parts dans une société tout en étant locataire de son logement. Ainsi, certains habitat participatif se font grâce aux financements individuels de chaque foyer, d'autres financent le projet via un prêt collectif.

Si vous souhaitez en savoir plus sur le sujet du juridique, nous vous invitons à lire le document appelé "[Synthèse juridique pour Habitat Participatif](#)", écrit par le groupe l'Echo du Héron (35).

C'est quoi le point de départ d'un projet d'habitat participatif ?

L'impulsion de départ varie selon les projets. Il suffit parfois d'une personne motivée pour commencer à en parler autour d'elle. Si ce n'est pas une personne, c'est parfois un couple, un groupe d'amis, des connaissances rencontrés par le milieu associatif ou professionnel... L'important est de réunir au moins un petit groupe noyau qui commencera à poser les bases d'un projet commun. L'usage des réseaux sociaux et des réseaux associatifs de l'habitat participatif peut permettre de trouver ses futurs voisins en quelques semaines.

Une autre façon de voir émerger un groupe noyau, vient de l'initiative des mairies ou de promoteurs immobiliers qui s'impliquent à faire émerger des projets d'habitat participatif. Dans ces cas-là, un foncier a souvent déjà été réservé. Des réunions publiques ou des appels à projet permettent de rassembler les personnes intéressées. Un groupe peut alors se constituer à partir de là.

Les grands ingrédients de la création d'un projet d'habitat participatif

Il n'y a pas de recette unique permettant de réaliser son projet d'habitat participatif, toutefois, l'expérience prouve qu'il est souhaitable pour un groupe désireux d'augmenter ses chances de réussite d'y mettre certains ingrédients. Le groupe décidera pour lui-même de la quantité qu'il souhaite mettre de chaque ingrédient et pourra même définir l'ordre et le rythme auquel il les ajoutera dans sa marmite !

- **Raison d'être et vision :**
 - **Quoi :** qu'est ce que le groupe souhaite réaliser ensemble et comment ? les membres souhaitent-ils s'accorder moralement sur plusieurs thématiques pour s'assurer d'avancer ensemble dans la même direction ?
 - **Comment :** travail collectif sur un weekend, un mois, un an, à chaque groupe de décider. Il est important de réaliser au moins quelques écrits car les écrits restent, les paroles partent. Les quiproquos sont à éviter. Rester vigilant, même lorsque l'on pense bien déjà se connaître
- **Gouvernance :**

- **Quoi** : comment le groupe prend une décision ? comment on rentre dans le groupe ? comment on en sort ? le groupe peut-il exclure un membre ? comment on répartit les responsabilités entre les membres du groupe ?
- **Comment** : en se faisant accompagner par un professionnel d'assistance à maîtrise d'usage pour l'habitat participatif, en se formant soit même avec les ressources à dispositions, en travaillant collectivement à l'élaboration de document qui décrit les choix du groupe
- **Construction du Nous** :
 - **Quoi** : pour qu'un projet fonctionne, il est primordial qu'une confiance s'installe entre les membres du groupe. Celle-ci met du temps à se construire
 - **Comment** : le groupe doit penser à organiser des moments conviviaux, à entretenir un début de relation de voisinage avec ses futurs voisins. Le projet ne commence pas quand les maisons sont construites, il a déjà commencé !
- **Outillage et méthode de fonctionnement**
 - **Quoi** : monter un projet d'habitat participatif, c'est à la croisée de l'associatif et de la création d'entreprise. Si on veut réussir, il faut s'outiller, au moins un peu. De même, il faut apprendre à fonctionner ensemble, à se répartir les responsabilités.
 - **Comment** : Quelques exemples d'outil numériques gratuit intéressant pour les groupes :
 - Communication : Slack / Discord
 - Rédaction et archivage de document : Google Drive
 - Suivi de projet : Trello
 - Outil de visio-conférence : Jitsi
 - Gestion et répartition des comptes : Splitwise
 - Planification de réunion : Doodle
 - Sondage et prise de décision par jugement majoritaire : LeChoixCommun
- **Juridique**
 - **Quoi** : pour que le projet d'habitat participatif se concrétise, il va être nécessaire que le groupe se dote d'une ou plusieurs personnes morales pour représenter ses membres
 - **Comment** : il va falloir faire des recherches sur le sujet et se faire accompagner par les associations et professionnels de l'habitat participatif et du juridique
- **Economique**
 - **Quoi** : puisque le projet d'habitat participatif implique bien souvent l'achat d'un bien immobilier et d'un foncier, il est nécessaire pour le groupe de monter un dossier de financement

- **Comment** : le groupe doit identifier ses propres ressources et besoins, un chiffrage doit être réalisé, le choix d'un financement individuelle ou collectif, lié au juridique, doit être fait
- **Terrain**
 - **Quoi** : le lieu pour le projet est souvent le point de départ de nombreux groupes, d'ailleurs parfois assez immatures sur le sujet de l'habitat participatif. Le groupe va devoir identifier un lieu qui correspond à ses besoins et ses capacités
 - **Comment** : idéalement, la recherche s'effectue après que le groupe a pu travailler tous les points précédents. Toutefois, certains groupes souhaitent être dans l'action, dans le concret de façon plus rapide ou en ont besoin pour se projeter. Libre à eux ! Mais attention à ne pas oublier les autres ingrédients
- **Dépôt des permis d'urbanisme**
 - **Quoi** : la rénovation, la construction ou l'aménagement d'un habitat nécessite les permis d'urbanisme adéquat
 - **Comment** : une fois le terrain identifié et le compromis de vente signé, le ou les permis d'urbanisme nécessaire devront être obtenu auprès des services urbanismes de la mairie ou de la communauté de communes
- **Construction**
 - **Quoi** : Une fois le terrain acquis, la construction, la rénovation ou l'aménagement des habitats peut commencer
 - **Comment** : Au groupe de décider s'il porte cette phase seul, accompagné ou la délègue entièrement à des professionnels

Se former ?

Vous l'aurez compris, ce former sur tous ces sujets est essentiel ! Il y a d'ailleurs un ouvrage bien connu du monde de l'habitat participatif qui évoquait le fait que seul 10% des projets de ce type aboutissent et passe la barre des 5 ans d'existence. Ce n'est pas une fatalité, augmentons nos chances en se formant et en faisant des fiches comme celle-ci ! Mais aussi, en créant un véritable écosystème de l'habitat participatif dans lequel les groupes et acteurs du réseaux s'entraident pour que puissent émerger de beaux projets.

Existe-t-il des ressources pour se former ? OUI ! Et il y en a pour tous les goûts, en voici quelques-unes :

- [Livre "Vivre autrement" de Diane Leafe Christian](#)
- [Livre "Les clés de l'habitat participatif" d'Audrey Giquel](#)
- [Livre "Guide juridique pour habitats alternatifs" de Joris Danthon](#)
- [Podcast la Voix des Oasis d'Alexandre Sattler](#)

- [Les MOOCs réalisées par Colibri sur les Oasis/Habitats participatifs et sur la gouvernance partagée](#)

Faut-il avoir repéré un lieu pour commencer ?

Non pas forcément !

Certains groupes se forment à partir d'une offre immobilière qu'un ou plusieurs foyers ont repérés sur le marché et souhaitent alors acheter avec plusieurs autres foyers. C'est une façon de faire, l'avantage est que ça permet d'aller très vite dans le concret, mais en revanche, le risque que ça ne fonctionne pas est plus élevé. En effet, le groupe encore immature, doit en quelques mois recruter, choisir son modèle juridique, déposer les permis d'urbanismes, chercher ses financements... pour acter la vente avant que quelqu'un d'autre achète le bien immobilier. Autant dire que bien souvent les autres ingrédients (cf plus haut) sont négligés. Pour autant, on a vu des groupes de petites tailles réussir à procéder de cette façon là, puis grandir après l'achat !

Lorsque le foncier est réservé par une mairie qui souhaite voir émerger un projet d'habitat participatif, le groupe à l'avantage de pouvoir se projeter sur le lieu et a souvent plus de temps pour se constituer, que dans le cadre d'un bien immobilier sur le marché privé.

Lorsque le foncier fait partie d'une offre de promotion immobilière à l'initiative d'un promoteur, le groupe de futur voisin à l'avantage de pouvoir embarquer rapidement dans le cadre posé par le promoteur qui est toutefois moins souple qu'en autopromotion.

Enfin, des groupes choisissent de se constituer en amont de la recherche d'un terrain ou d'un bien immobilier, prenant quelques mois ou quelques années pour travailler les autres ingrédients faisant la réussite d'un projet d'habitat participatif.

Se créer une culture de l'habitat participatif !

Faire des visites de projets existants est primordiale ! C'est en rencontrant d'autres groupes que vous allez pouvoir mieux vous projeter dans votre projet, déminer certains sujets et permettre à vos membres d'avoir des discussions qu'ils n'auraient pas eu sans ça.

Les habitats participatifs existants sont bien souvent dans une logique de partage et de coopération, pour aider d'autres projets à émerger. C'est pourquoi des visites portes ouvertes ont régulièrement cours, qu'elles soient à l'initiative des groupes ou des structures associatives les représentants comme Parasol.

N'hésitez pas à consulter leurs sites et réseaux sociaux pour être mis au courant des visites.

Une carte des lieux d'habitats participatifs est disponible sur le site d'Habitat Participatif France : <https://www.habitatparticipatif-france.fr/?HPFCartographie>

Plus localement, nous maintenons une liste à jour pour l'Ille-et-Vilaine sur le site de <https://www.parasol35.org/>

Fiche rédigée par :

