



Habitat Groupé en autopromotion

Caractéristiques et potentiels pour collectivités et particuliers

Note rédigée par Stefan Singer



Introduction

Malgré la politique volontariste de l'Etat et les efforts de production du secteur du logement social ou privé, la France et les Français sont confrontés à une double crise quantitative et qualitative du logement.

La rareté de l'offre a fait exploser les prix et de nombreux ménages ne peuvent plus accéder à la propriété ou rencontrent des problèmes pour payer leur loyer. Certains ne sont pas éligibles au logement social mais ne trouvent pas dans l'offre standardisée de la promotion privée les logements correspondant à leurs besoins, leurs souhaits, leurs valeurs ou leurs moyens.

Par ailleurs les contraintes environnementales ou énergétiques ainsi que les objectifs du développement durable, impliquent de réviser significativement à la hausse la qualité et la performance écologique et énergétique des logements neufs comme du parc existant.

Le modèle de la ville durable se définit comme dense et desservie par les transports en commun : l'habitat groupé doit être privilégié par rapport à l'habitat individuel et l'étalement urbain.

La problématique actuelle de l'habitat peut s'esquisser en résumé ainsi :

- construire en ville et éviter le mitage des campagnes
- construire dense en collectif ou groupé plutôt que de l'individuel
- favoriser une mixité sociale et fonctionnelle (logement, travail, service...)
- constituer une offre variée de logement, adapté à tous les publics
- augmenter la qualité environnementale et notamment la performance énergétique des bâtiments



Les projets d'habitat groupé écologique en autopromotion, une réponse opérationnelle et efficace

Philosophie et principes

Les projets d'habitat groupé naissent généralement sur initiative de particuliers qui souhaitent créer un habitat adapté à leurs besoins en intégrant leur aspiration pour plus de lien social et de solidarité au niveau du voisinage. Une autre motivation forte est la volonté de construire un logement respectueux de l'environnement et qui n'est pas proposé sur le marché privé. Ces groupes constituent une structure de maîtrise d'ouvrage collectif et le concept peut être qualifié d'autopromotion. Les caractéristiques fondamentales sont :

- un regroupement volontaire de plusieurs personnes physiques qui constituent un maître d'ouvrage collectif et qui sont aussi les futurs maîtres d'usage qui se choisissent comme futur voisins
- qui prennent l'initiative de construire sans intermédiaire mais, le cas échéant avec une assistance et des conseils
- qui assument la responsabilité de maître d'ouvrage, les risques associés et qui financent eux-mêmes leur opération sans intention spéculative ou commerciale
- qui élaborent ensemble un programme commun de construction à partir de leurs besoins et leurs souhaits respectifs en logement ou local professionnel.
- qui font construire par des entreprises et non en auto-construction (une part des travaux peut cependant être réalisés par souci d'économie par les personnes du groupe) pour se partager ensuite en pleine propriété (copropriété) l'immeuble construit : le partage pouvant être vertical (immeuble collectif) ou horizontal (maisons individuelles groupées).
- il n'y a pas de propriété collective des logements et les lots peuvent être librement cédés ou loués
- le regroupement est lié à l'entreprise commune et s'achève au partage en copropriété pour céder la place à des relations sociales et de voisinage

Il est précisé qu'une autre démarche existe dans le domaine de l'Habitat groupé sous forme juridique de Coopérative d'habitant. Ce statut reste encore à créer en France et ne représente malheureusement pas de perspective opérationnelle à l'heure actuelle.

Une autre solution consiste à engager une négociation avec un acteur conventionnel (promoteur, bailleur social) afin de mettre en place les conditions et modalités d'un partenariat qui prendra en compte les demandes particulières du collectif des futurs habitants.

Ceci étant dit, nous identifions ici comme projet d'Habitat Groupé seulement les initiatives émanant des citoyens mobilisés collectivement et autogérés afin de marquer la différence notamment avec des actions publiques de concertation dont l'intérêt n'est remis en question par ailleurs.

État des lieux

L'habitat groupé a connu une vague de réalisations dans les années 80 connues par le sigle MHGA (Mouvement d'Habitat Groupé Autogéré). De nombreux projets de cette époque fonctionnent toujours et leur expérience est précieuse.

Actuellement nous assistons à une recrudescence d'initiative qui va de pair avec une sensibilité croissante les questions environnementales et l'accès de plus en plus difficile à un logement de qualité.

Le modèle économique et organisationnel de l'autopromotion d'habitat groupé a fait ses preuves dans plusieurs pays européens. En Allemagne, des villes comme Hambourg, Munich et Stuttgart visent aujourd'hui une part de 30% d'autopromotion dans la production de logements neufs. Cette évolution impressionnante engagée il y a 20 ans, trouve ses origines dans la qualité des réalisations, le taux de satisfaction exceptionnel des participants, la reconnaissance et le soutien des collectivités ainsi que dans l'accompagnement généralisé des groupes par des professionnels spécialisés.

Aujourd'hui les premiers projets émergent en France et les réseaux de particuliers et professionnels se constituent. Les enjeux actuels consistent à

- Faire connaître le fonctionnement et avantages pour tous les bénéficiaires, porteurs de projets et collectivités
- Structurer les réseaux et initiatives
- Encadrer et soutenir des projets pilotes
- Diffuser les expériences et mobiliser les acteurs publics et privés

Fonctionnement d'un projet d'habitat groupé écologique en autopromotion

Pendant une première phase, les participants qui forment un collectif d'étude, précisent ensemble un certain nombre de points :

- Culture commune : quelles sont les attentes partagées (emplacement, part des locaux mutualisés, taille de l'ensemble, architecture, activités...), et quelle place sont les espaces privés préservés
- Tableau provisoire de surfaces habitables ou professionnelles
- Tableau des surfaces mutualisées : salles des fêtes, ateliers, espaces extérieurs...
- Objectifs en termes de performances environnementales, économie d'énergie etc...
- Faisabilité économique
- Aspects juridiques et de gestion

Les résultats sont exprimés dans un document synthétique composé d'un pré-programme, un règlement intérieur et des études de faisabilité. Une méthodologie structurée permet de réaliser cette phase préliminaire en 3 à 6 mois.

Le programme sera adapté éventuellement aux opportunités de terrain qui se présentent. Une dernière étude de faisabilité fournit les bases pour la décision de réserver le foncier rapidement lancer la réalisation du projet.

Ensuite le groupe se constitue comme Maître d'ouvrage collectif généralement sous forme de SCI d'Attribution (SCIA) ou de SC de Construction Coopérative

(SCCC) et engage le processus conventionnel de construction d'un ensemble immobilier. Les études opérationnelles (architectes, BET...), l'acquisition du terrain et les travaux sont financés exclusivement par des fonds des associés au prorata des surfaces réservées par chacun. La transparence fiscale de la SCIA et de la SCCC permet à chaque associé de financer sa contribution de la même manière qu'une acquisition d'un logement en VEFA et de bénéficier des mêmes mesures fiscales. Ces statuts permettent également un investissement locatif dans les conditions habituelles réservées aux particuliers et même la création de logements sociaux à l'aide de prêts conventionnés (PLS).

Au plus tard au moment de la livraison, l'immeuble est divisé en lots privatifs et espaces communs. Une copropriété avec un règlement spécifique remplace la SCIA ou la SCCC. Seule la gestion des espaces et équipements communs reste dans le domaine collectif. Une autre solution est de décider la pérennité de la SCIA avec une attribution de la jouissance des surfaces privatives. La cession du patrimoine sous forme de parts sociales reste libre, mais la procédure statutaire peut prévoir des modalités spécifiques afin de garantir la maîtrise des mutations.

Potentiel et bénéfice pour usagers et collectivités

Domaines / critères	Potentiel de l'habitat groupé écologique	Bénéfice habitants	Bénéfice collectivités
Qualité sociale			
Aspects sociaux de l'habitat			
Mixité sociale	- Possible à l'échelle de voisinage (15 à 25 lgts): mélange logements en propriété pleine, primo accédants et locatifs libres ou sociaux	- Accessible à tous	- Qualité sociale élevée, parcours résidentiel couvert, évitement de monoculture d'habitat
Mixité fonctionnelle	- Programme avec logements et locaux d'activités professionnelles exploités par habitants	- Diminution des déplacements entre lieu de travail et domicile, flexibilité de l'emploi du temps	- Diminution des déplacements individuels : économie d'énergie et d'infrastructures, qualité de l'air
Mixité générationnelle	- Solidarité et entraide au quotidien: prise en charge d'enfants par habitants retraités, organisation de courses collectives... - Intégration de personnes âgées dans vie active du voisinage, évitement de risque d'isolement. - Adaptabilité des logements prévue dès la conception	- Facilités dans l'organisation du quotidien, entraide	- Diminution des dépenses liées à la prise en charge, par exemple, de personnes âgées, des familles monoparentales ou des accidents mineurs de la vie.
Lien social	- Lien initial renforcé par la réalisation collective du projet - Lien permanent alimenté par espaces mutualisés (buanderie, salle des fêtes, potager...) et gestion collective directe des parties communes (ASL au lieu de Syndic professionnel...) - Possibilité d'organiser des coopératives de consommateurs (AMAP etc) et système de covoiturage	- Voisinage convivial et solidaire - Solutions immédiates pour petits problèmes quotidiens (petits travaux, maladie...) - Diminution des frais liés à la gestion de l'immeuble	- Prise en charge des problèmes du quotidien par voisinage, favorise les circuits courts de consommation - Prise en charge de difficultés individuelles passagères par entourage de proximité - Cohésion sociale - Diminution des déplacements individuels
Démarche citoyenne	- Initiative citoyenne responsable - Stimule les citoyens à s'engager dans la cité	- Lieu de vie créateur de sens et de satisfaction	- Mobilisation des citoyens pour l'intérêt collectif - Diminution des demandes de service en direction de la collectivité
Urbanisme, architecture			
Densité	- Optimisation de l'occupation des sols par approche groupée : maisons individuelles mitoyennes, habitat intermédiaire ou collectif	- Diminution des charges foncières par m2 habitable - Proximité des services des centres urbains	- Meilleure rentabilité et diminution des dépenses pour les infrastructures et services - Économie des espaces agricoles et naturels
Déplacements	- Covoiturage - Mode de consommation économe en déplacements : coopérative d'achats, courses collectives... - Sensibilité accrue pour déplacements doux	- Diminution des dépenses et du temps liées aux déplacements	- Diminution des déplacements individuels - Développement des déplacements doux
Qualité architecturale	- Maître d'Ouvrage identique au Maître d'usage, donc intéressé par la qualité architecturale - Personnalisation et adaptabilité des locaux - Optimisation du programme fonctionnel	- Personnalisation des locaux - Plus de satisfaction par identification avec l'ensemble - Valorisation du patrimoine	- Richesse architecturale des réalisations - Bénéfice pour l'image de la collectivité à l'extérieur - Habitants satisfaits

Projet: Centre de ressources EnviroBAT / habitat groupé en autopromotion

Domaines / critères	Potentiel de l'habitat groupé écologique	Bénéfice habitants	Bénéfice collectivités
Qualité environnementale			
Aspects structurels du concept			
Maîtrise d'ouvrage	<ul style="list-style-type: none"> - Seule solution pour personnes qui cherchent la QE dans habitat collectif (absence de produits performants sur marché conventionnel) - Processus de conception tiré vers le haut par compétences multiples du collectif de maîtrise d'ouvrage - Structure de la Maîtrise d'ouvrage qui est également exploitante, favorable à la mise en place d'un SME (Système de Management Environnementale) 	<ul style="list-style-type: none"> - Répond à une demande croissante qui n'est pas satisfaite par le marché de l'immobilier - La qualité à long terme et recherchée au lieu d'une rentabilité immédiate 	<ul style="list-style-type: none"> - Donne l'exemple de la faisabilité de bâtiments durables à l'ensemble des acteurs du logement - Permet de répondre à une demande grandissante qui n'est pas satisfaite par le marché
Élimination des freins du marché de la promotion immobilière	<ul style="list-style-type: none"> - Contournement de la contrainte de rentabilité absolue du modèle d'investissement locatif (Robien, Borloo...), qui représente 50% du marché du logement neuf - La flexibilité des petits programmes et Maîtres d'ouvrage sans structure lourde favorise l'émergence de solutions performantes et innovatrices - Évitement des circuits de commercialisations pas formés aux questions de la QE et du Coût global 	<ul style="list-style-type: none"> - Acquérir et Habiter un logement qui n'est pas disponible sur le marché - Investir dans un logement locatif durable qui n'est pas disponible sur le marché 	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser l'émergence de solutions constructives performantes et innovatrices - Multiplier les acteurs dans le domaine de la construction et stimuler la concurrence - Diminuer la dépendance des collectivités des promoteurs conventionnels - Trouver des Maîtres d'ouvrage volontariste pour réaliser ensemble des projets d'aménagements ambitieux (Eco quartiers...)
Énergie, Eau, déchets	<ul style="list-style-type: none"> - Maître d'Ouvrage = Maître d'usage : approche du coût global et recherche de la qualité durable du bâtiment - Possibilité de prévoir des systèmes de production d'EnR collectifs - Système d'économie, de gestion et de traitement d'eau collectif performant - Système de collecte et valorisation déchets organiques et/ou de tri de déchets 	<ul style="list-style-type: none"> - Diminution des dépenses énergétiques et d'eau - Valorisation du Patrimoine - Recyclage déchets organiques 	<ul style="list-style-type: none"> - Diminution des émissions GES - Diminution de la dépendance énergétique - Développement EnR - Diminution des volumes de déchets à collecter - Diminution de pression sur ressource d'eau
Aspects organisationnels			
Programme collectif	<ul style="list-style-type: none"> - Rentabilité des études et investissement - Efficacité des équipements collectifs 	<ul style="list-style-type: none"> - QE et équipements performants à moindre coût 	<ul style="list-style-type: none"> - Interlocuteur unique pour plusieurs logements - Aides publiques mieux ciblées et efficaces - Exemplarité des projets
Procédure d'attribution de foncier avec cahier des charges	<ul style="list-style-type: none"> - Imposer aux groupes d'autopromoteurs le respect d'un cahier des charges visant une QE exemplaire dans le cadre d'une procédure spécifique d'attribution de foncier 	<ul style="list-style-type: none"> - Accès à du foncier dans au moins les mêmes conditions que les promoteurs 	<ul style="list-style-type: none"> - Émergence de programmes avec forte QE - Encadrement professionnel des projets

Projet: Centre de ressources EnviroBAT / habitat groupé en autopromotion

Domaines / critères Potentiel de l'habitat groupé écologique Bénéfice habitants Bénéfice collectivités

Qualité économique

Autopromotion

Diminution du coût de logement	<ul style="list-style-type: none"> - Diminution des coûts de 15 à 20% à qualité égale par rapport aux prix du marché (évitement des frais de commercialisation et marges du promoteur) - Possibilité de prise en charge de travaux de finition par acquéreurs (10 à 15% d'économie supplémentaire) 	<ul style="list-style-type: none"> - Accès à un logement de qualité à moindre coût - Absorption des surcoûts liés à la QE par économie spécifique 	<ul style="list-style-type: none"> - Facilite l'accès à un logement de qualité aux foyers avec moyens limités - Transfert du plus-value capitalistique de promoteurs vers QE et pouvoir d'achat des ménages
Économie d'échelle	<ul style="list-style-type: none"> - Économie d'échelle et efficacité de l'investissement : espaces et équipements mutualisés (buanderie, chambres d'amis, piscine...) 	<ul style="list-style-type: none"> - Optimisation de l'investissement initial 	
Coût global	<ul style="list-style-type: none"> - Continuité entre MO et exploitant favorise l'approche du CG 	<ul style="list-style-type: none"> - Valorisation de l'investissement dans la durée 	<ul style="list-style-type: none"> - Favorise le développement de l'approche du CG dans le logement

Financement

Fiabilité	<ul style="list-style-type: none"> - Plan de financement fiable au démarrage par absence de risque commerciale 	<ul style="list-style-type: none"> - Garantie d'achèvement par plan de financement d'ensemble basé sur capacité de financement individuel validée 	<ul style="list-style-type: none"> - Risque d'abandon limité - Charges de financement et d'exploitation allégées : plus de pouvoir d'achat
Fiscalité	<ul style="list-style-type: none"> - Transparence fiscale du Maître d'Ouvrage 	<ul style="list-style-type: none"> - Participant profite des mesures fiscales réservées aux particuliers 	<ul style="list-style-type: none"> - Efficacité et cohérence des mesures fiscales
Obtention de financement	<ul style="list-style-type: none"> - Négociation collective avec établissements financiers - Financement de l'opération à travers de financements individuels 	<ul style="list-style-type: none"> - Meilleures conditions de financement par négociation collective 	

Économie locale

Entreprises de construction	<ul style="list-style-type: none"> - Démarche globale favorise les entreprises de proximité avec une politique responsable 	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en œuvre d'une démarche citoyenne responsable 	<ul style="list-style-type: none"> - Développement des activités des entreprises locales
Commerces de proximité et producteurs agricoles locaux	<ul style="list-style-type: none"> - Développement des circuits courts de distribution et productions locales responsables 	<ul style="list-style-type: none"> - Accès aux circuits courts de distribution avec produits de qualité moins chers que dans les circuits conventionnels 	<ul style="list-style-type: none"> - Convergence avec politique en faveur du DD (Agenda 21)
Services à la personne	<ul style="list-style-type: none"> - Organisation collective des services (entretien d'espaces verts, ménage, petits travaux...) 	<ul style="list-style-type: none"> - Fiabilité du service - Économie d'échelle 	<ul style="list-style-type: none"> - Diminution des dépenses liées aux services à la personne

Conclusion

Le concept de l'Habitat groupé écologique en autopromotion crée des conditions favorables à la création de logements véritablement durables. Son économie spécifique permet de réduire les coûts et de prendre en compte l'approche du Coût global dans la conception. Enfin il répond à une demande sociale qui n'est pas prise en compte par les acteurs conventionnels du logement et favorise des comportements citoyens responsables.

La reconnaissance de ces potentiels par les collectivités est un premier pas vers un soutien actif qui sera indispensable pour le développement de cette approche novatrice.