



L'HABITAT PARTICIPATIF

EN PACA

PETIT GUIDE POUR DÉCOUVRIR L'HABITAT PARTICIPATIF





L'esprit de l'Habitat Participatif

édito

Un habitat participatif est d'abord un projet collectif porté par une volonté d'acteurs, qui unissent leurs forces pour changer quelque chose à leur vie ou anticiper des évolutions à venir. Lorsqu'on veut vivre en habitat participatif, on ne recherche pas seulement un logement de qualité. On ne recherche pas uniquement des voisins sympathiques sur qui on peut compter. **S'engager dans un habitat participatif c'est trouver du sens dans le chemin qui nous fait sortir d'une posture de consommateur pour devenir acteur ; c'est élever ses ambitions de transformation – de soi, de son contexte de vie, de la société – et parier sur la puissance de l'organisation collective pour y parvenir.** C'est renouer avec l'optimisme de la volonté. C'est la persévérance de la générosité qui triomphe de la résignation.

C'est en allant puiser dans cette énergie créatrice et joyeuse que se fonde la détermination capable de faire aboutir les projets d'habitat partagé les plus utopiques.



Regain est une Société Coopérative d'Interêt
Collectif SAS à capital variable.

Nos sociétaires fondateurs et partenaires :

la Coopérative HLM La Maison Familiale de
Provence
la ville de Forcalquier
la ville de Mallemort
les associations Ecohabitons Alpes-
Durance, Ecohabitons 06, HG13, EH83 Est
Varois, Ecohabiter Vaucluse
les groupes-projets : Etoileil, Ecohameau du
Bois de Brindille, Les Colibres, Kairos, Les
Habeilles

les SCIC d'accompagnement Hab-Fab et
CAHP-IDF
les entreprises Atelier-Graf, Sylvie Detot
architecte et Ecolocus
des citoyens engagés : Myriam Carbonare,
Anne Chemier, Pascal Dincky, François
Grollier-Luciani, Cyrille Guiraudou, Philippe
Oswald, Ludovic Parenty, Vincent Wallaert...
...et les salariés de Regain : Charlotte
Garcia, Pierre Lévy et Pierre-Charles Marais

Contactez-nous !

contact@regain-hg.org
04 91 00 32 91
Regain, Rezo 4, MML,
4 av. de l'observatoire
04300 Forcalquier
regain-hg.org



...

L'habitat participatif c'est quoi ?

C'est une idée simple :

Des particuliers se regroupent afin de concevoir, réaliser et gérer ensemble leurs logements, conçus pour répondre aux besoins d'écologie et de lien social, ainsi qu'aux possibilités de financement de chacun.

Les projets d'habitat participatif placent les habitants en position d'acteurs collectifs. Ils rassemblent trois caractéristiques principales :

- Des personnes motivées pour participer à la conception puis à la gestion de leurs logements, se regroupent en amont de la phase de conception. Elles s'entendent sur un projet partagé et mutualisent des ressources pour y parvenir (compétences, finance, temps, réseau relationnel...)
- L'ensemble de logements possède des espaces de vie commune représentant une part substantielle des espaces habitables privés (de 8 à 20% environ), supports de liens de solidarité de proximité.
- Une fois installés, les habitants prennent en charge collectivement la gestion du bâtiment.

CONCEPTION DE
L'HABITAT PAR
LES HABITANTS

PARTAGE
D'ESPACES ET
D'ÉQUIPEMENTS

AUTOGESTION
DES PARTIES
COMMUNES ET
DE LA VIE DU LIEU

COLLECTIVITÉS



«Le projet d'habitat participatif répond à notre volonté de développement durable. Nous souhaitons de la cohérence, de la qualité et un vrai projet communal.»

HÉLÈNE GENTE,
MAIRE DE MALLEMORT (13)

ORGANISME HLM



«L'habitat participatif donne du sens à la promotion immobilière. L'engagement des futurs habitants fait gagner le projet en qualité et facilitera l'appropriation des logements.»

CHRISTIAN ABBES,
DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA MAISON
FAMILIALE DE PROVENCE

HABITANTS



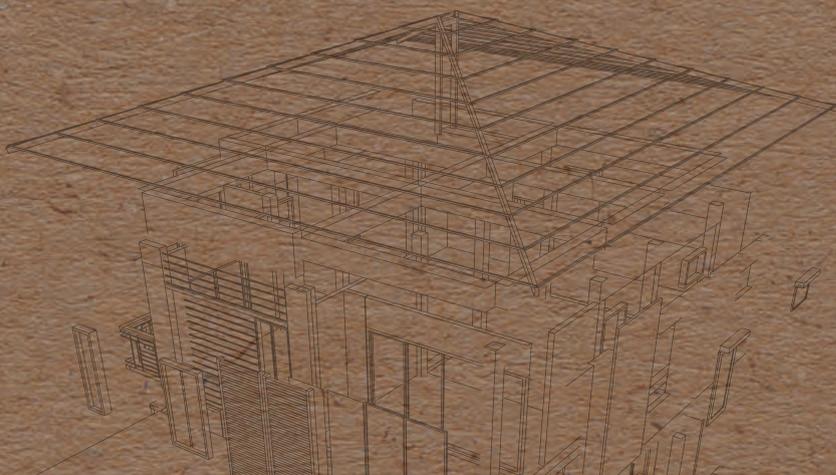
«On a un grand jardin et nos amis habitent juste à côté ! On a même organisé une réunion des enfants.»

SARAH ET SAMUEL,
HABITANTS DES COLIBRES (04)



«L'espoir de pouvoir vieillir ici, sans passer par la case maison de retraite ».

EMILE,
HABITANT DES COLIBRES (04)



Vivre ensemble

L'HABITAT PARTICIPATIF RECHERCHE UNE COHÉRENCE ENTRE VALEURS ET MODE DE VIE.

Il est l'expression de l'engagement citoyen pour un développement durable dans le champ du logement qui prend en compte, outre le volet économique et environnemental, sa dimension sociale.

Pour ses habitants, c'est un projet de vie dont le sens dépasse le seul fait de se loger et qui cherche à réconcilier la liberté individuelle avec l'engagement dans un collectif solidaire.

L'enjeu est de construire des relations de confiance où chacun trouve sa place et est reconnu pour ce qu'il est, tout en ayant conscience de son interdépendance avec les autres. Il s'agit de se doter de capacités d'agir en collectif organisé, permettant d'élargir les possibles. Il permet de mettre en pratique les valeurs de la transition pour anticiper les nouveaux modes de vie à construire permettant de résoudre la crise écologique.

Les collectifs d'habitat participatif revendiquent un fonctionnement autogéré dont le mode d'organisation est le fruit d'un apprentissage : c'est un défi, mais c'est bien ce désir d'aventure collective et la recherche de sens qui constituent les principaux moteurs de la construction d'un cadre de vie épanouissant pour tous.

LES ESPACES PARTAGÉS

LA MUTUALISATION EST RENDUE POSSIBLE PAR L'ÉLABORATION COLLECTIVE DU PROJET.

DES ESPACES :
SALLE POLYVALENTE, CHAMBRES D'AMIS, JARDIN, AIRE DE JEU, SERRE, ATELIER...

DES ÉQUIPEMENTS :
PANNEAUX SOLAIRES, OUTILLAGE, VÉHICULE, CUISINE...



MIXITÉ SOCIALE ET INTERGÉNÉRATIONNELLE

La **mixité sociale** est au cœur des enjeux de nombreux projets : les projets réalisés avec un bailleur social permettent d'intégrer des logements en locatif et en accession social pour les ménages les plus modestes.

La **mixité intergénérationnelle** met en avant les potentiels qu'offrent les relations de solidarité entre les générations. L'habitat participatif permet de se construire une troisième partie de vie épanouissante et riche de liens, où l'on peut transmettre son expérience tout en continuant à apprendre. Le projet rassemble les énergies du collectif et prépare une vie où partage et solidarité sont le ciment d'un bonheur de vieillir entouré de personnes bienveillantes.



« IL N'EST PAS QUESTION DE VIVRE RECLUS OU DE RESTER ENTRE NOUS. C'EST LA RAISON POUR LAQUELLE NOUS ORGANISONS DES EXPOSITIONS ET DES RENCONTRES FESTIVES. UNE FAÇON DE CRÉER DES LIENS AU-DELÀ DE NOTRE COOPÉRATIVE. UNE MANIÈRE AUSSI DE BIEN VIEILLIR. NOUS SOMMES HEUREUX D'AVOIR TROUVÉ CETTE MANIÈRE D'HABITER AUTREMENT QUI RÉPOND À NOS VALEURS DE SOLIDARITÉ.

FRANÇOISE,
HABITANTE DE L'OASIS DU CANAL
À LORGUES





Petit lexique de l'habitat participatif

PROPRIÉTÉ COLLECTIVE

Entre la location et la propriété privée, l'habitat participatif ouvre une troisième voie, celle de la propriété collective. La propriété des logements est portée par une société dont les habitants possèdent toutes les parts sociales et qui occupent leur logement soit en location, soit en jouissance.

L'objectif est triple :

Constituer une gouvernance dans lequel le poids de tous les habitants dans les prises de décision est équivalent (gestion coopérative),

Permettre aux habitants, en cas de départ d'un membre du collectif, de disposer d'un droit de regard sur le nouvel entrant pour conserver un esprit et une gestion collective,

Empêcher ou limiter la spéculation immobilière.



AUTOPROMOTION

L'autopromotion implique que les futurs habitants portent eux-mêmes la maîtrise d'ouvrage de leur opération immobilière, avec la liberté de choix, les économies potentielles mais aussi les risques et le besoin de professionnalisme que cette responsabilité implique.

Dans les opérations en autopromotion, les habitants se regroupent au sein d'une société privée pour acheter un terrain, recruter une maîtrise d'œuvre pour concevoir le projet, puis recruter les entreprises de construction et suivre le chantier jusqu'à sa livraison. Cette société est souvent conservée pour assurer collectivement la gestion de l'ensemble immobilier.

Certains groupes choisissent de se faire accompagner dans leur rôle par une assistance à maîtrise d'ouvrage. On parle alors d'autopromotion accompagnée..

AUTOGESTION

En phase d'habitation, l'autogestion par les habitants désigne leur souhait d'assurer eux-mêmes la gestion de l'exploitation du bâtiment, via la société regroupant les habitants si on est dans une forme de 'propriété collective', en se passant d'un syndic de copropriété professionnel si on est en copropriété, ou en signant un contrat de délégation de gestion entre un bailleur social et une association des habitants si la propriété de l'immeuble est portée par un organisme HLM.

AUTOCONSTRUCTION

L'autoconstruction désigne l'implication active des habitants sur le chantier de construction. L'objectif premier est de générer des économies de coûts, mais aussi de pousser jusqu'aux travaux une démarche collective génératrice de cohésion de groupe et d'apprentissages. L'autoconstruction fait souvent appel à des solidarités élargies à certaines phases du chantier en organisant des chantiers participatifs qui impliquent des non habitants.

MAITRISE D'USAGE

La notion de maîtrise d'usage recouvre deux sens :
Lorsqu'un projet d'habitat participatif se développe en partenariat avec un maître d'ouvrage professionnel (un organisme HLM par exemple), le rôle dévolu aux habitants est alors celui de la maîtrise d'usage, qui est associée par le maître d'ouvrage aux choix essentiels du projet, mais sans en porter la responsabilité légale ni financière. Formellement, les habitants se regroupent en association, laquelle passe une convention avec le maître d'ouvrage pour définir les rôles et responsabilités de chacun autour d'objectifs communs.
En phase de gestion, la maîtrise d'usage désigne la capacité qu'ont les habitants à assurer eux-mêmes la gestion technique de leur immeuble d'habitation.



Voir pour le croire

BOIS DE BRINDILLE, LE DÉFI DE L'AUTOCONSTRUCTION

« Nous, habitants de Bois de Brindille, nous nous pensons comme des acteurs responsables du monde dans lequel nous vivons. Pour cela, à travers cet éco-hameau,

Nous cherchons à mettre en place des solutions pragmatiques pour nous adapter à la transition écologique, notamment dans la façon dont nous allons autoconstruire nos maisons, par l'utilisation de matériaux biosourcés, la récupération des eaux de pluie, la phytoépuration, et toute technique permettant de réduire notre empreinte écologique

Nous sommes conscients du temps, des compétences et des efforts physiques que l'autoconstruction requiert et sommes convaincus qu'elle ne peut être rendue possible que par une organisation collective, en utilisant chacun au mieux de ses compétences

Extrait de la charte de Bois de Brindille

MARIE GARBADOS, BOIS BRINDILLE

NOUS SOUHAITONS ACCUEILLIR TOUTES LES PERSONNES DÉSIREUSES DE S'ENGAGER ACTIVEMENT AVEC NOUS DÈS LORS QU'ELLES PARTAGENT ET VIENNENT ENRICHIR NOTRE VISION, ET QU'ELLES S'ENGAGENT DE FAÇON RESPONSABLE, RAISONNABLE ET ÉQUITABLE DANS CE PROJET EN CONSACRANT DU TEMPS ET DES RESSOURCES À SA RÉALISATION ».



Logements : 14 logements
Montage juridique : ASL
Avancement : auto-construction en cours.
Espaces mutualisés : maison commune, grand parc.



Logements : 11 familles
Montage juridique : SCIA
Avancement : livré en 2017
Espaces mutualisés : salle commune, chambres d'amis, sauna, buanderie, ateliers menuiserie et mécanique, jardin, stockage.

LES COLIBRES, UN PROJET EN AUTOPROMOTION À FORCALQUIER

En 2010, le groupe des Colibres cherche son architecte.

SYLVIE DETOT

« J'AI MANIFESTÉ MON INTÉRÊT POUR UN TEL PROJET, À TITRE PROFESSIONNEL... MAIS AUSSI EN TANT QU'HABITANTE TANT CE NOUVEAU MODE D'HABITER ACCOMPAGNANT LES DIFFÉRENTS ÂGES DE LA VIE, RENFORÇANT LES LIENS SOCIAUX ME SÉDUISAIT. »



Le fait que ce projet se réalise en auto promotion conforte son intérêt : cette implication sur tous les fronts des habitants-maitre d'ouvrage (juridique, administratif, choix technique...) au cœur du projet, réclame bien sûr la mise en œuvre de toutes les compétences du groupe. Elle met l'intelligence collective à rude épreuve mais permet aussi d'adapter le projet à l'intérêt commun du groupe, tout en prenant bien en compte les intérêts particuliers. Cette proximité habitants-donneurs d'ordre permet plus de réactivité, d'adaptation, d'assumer des choix plus ambitieux, de mieux choisir ses entreprises pour un investissement maîtrisé. Tous les enjeux techniques et financiers sont connus et intégrés.

L'OASIS DU CANAL À LORGUES, PREMIÈRE COOPÉRATIVE D'HABITANTS DE PACA

Les propriétaires de cette ancienne usine de tomettes ont choisi de créer une société coopérative afin de sortir ce bien de la spéculation. Les habitants, après avoir participé à la constitution de l'apport initial en fonction de leurs moyens, sont à la fois locataires de leur logement et propriétaires de parts sociales de la coopérative.

Le projet répond à 4 objectifs :

Retarder la perte d'autonomie en combattant solitude et isolement

Permettre l'accès au logement à des personnes disposant de revenus modestes

Faire participer chaque habitant aux décisions par une gestion collective du lieu

Promouvoir la rencontre et l'ouverture sur la cité grâce à un lieu d'accueil temporaire.



FRANÇOISE FÉMINIER, COOPÉRATRICE

NOUS GÉRONS ENSEMBLE CE LIEU. GRÂCE À LA PROPRIÉTÉ COLLECTIVE, NOUS SAVONS QU'APRÈS NOTRE DISPARITION NOTRE BIEN NE SERA PAS LA PROIE DES PROMOTEURS ET AUTRES SPÉCULATEURS IMMOBILIERS.



Logements : 7 familles
Montage juridique :
Coopérative d'habitants en SCIC
Avancement : 7 logements réhabilités.
Espaces mutualisés : jardin, salle et cuisine, gîte d'accueil (en cours de réhabilitation).



Logements : 36 logements
Montage : accession et location sociale avec un organisme HLM
Avancement : études en cours (PC)
Espaces mutualisés : salle commune, salon, chambres d'ami, buanderies, terrasse, jardin ; une crèche est intégrée au projet.

ETOILIE, UN PARTENARIAT RÉUSSI AVEC LA COOPÉRATIVE HLM MAISON FAMILIALE DE PROVENCE

Etoilie a choisi de mener son projet avec La Maison Familiale de Provence, afin de pouvoir disposer de logements en accession et en location sociale. « LMFP nous a associé à toutes les étapes du projet, et notamment pour le choix de l'architecte. Après une première sélection réalisée conjointement, quatre candidats ont été auditionnés par l'ensemble du groupe. Le choix des habitants a été respecté par la commission d'appel d'offres de l'organisme HLM et c'est l'Atelier d'Architecture A-GRAF, Martin Drescher et Dominique Fahri, qui a été retenu. Cela a permis une vraie rencontre avec le groupe et la conception s'en ressent. »



JEAN TERRIER,

MEMBRE DU GROUPE ETOILIE À AVIGNON
DEPUIS LE DÉBUT DE NOTRE AVENTURE COLLECTIVE, NOUS AVONS PRIS SOIN D'ÉTABLIR ENTRE NOUS DES RELATIONS QUI NOUS PERMETTENT D'ÉVOLUER, CHACUN À SA FAÇON. CELA CONTRIBUE À CRÉER LA FORCE ET LES RESSOURCES HUMAINES NÉCESSAIRES AU PROJET !

L'habitat participatif en PACA

UNE CINQUANTAINES DE PROJETS EN PACA
DES PROJETS TRÈS VARIÉS,
FOCUS SUR CEUX QUE REGAIN A ACCOMPAGNÉ

- Réflexion collective initiale
- Études
- Travaux
- Projet abouti

CARPENTRAS

ETOILLÉ, AVIGNON

LES COLIBRES, FORCALQUIER

MALLEMORT

LAMBESC

CORAIL, MARSEILLE

LA FRICHE, MARSEILLE

AUBAGNE

RIANS

OLLIOULES



GAP

HABRICO
BRIANÇON

BOIS DE
BRINDILLE
COOPERA -
TIVE OASIS
KAHORS

TRINGANCE
VALBONNE

RETROUVEZ-LES SUR REGAIN-HG.ORG

PLUS DE 500 PROJETS
EN FRANCE !



L'habitat participatif en FRANCE

