

L'habitat participatif en Europe vers des politiques alternatives de développement urbain ?



Nature	Publication numérique
Titre	L'habitat participatif en Europe vers des politiques alternatives de développement urbain ?
Auteurs	Sabrina Bresson et Lidewij Tummers
Date de publication	2014
Nombre de pages	32p
Pays	
Editeur	ENS Editions
Lien internet	https://doi.org
Lieu de consultation ou mode d'accès	https://doi.org/10.4000/metropoles.4960

Note argumentaire de la contribution

L'habitat participatif constitue pour des ménages de classe moyenne une réponse pragmatique face aux difficultés croissantes d'accès au logement. Plus encore, il renouvelle la conception du logement et les rapports à la propriété, à l'environnement urbain, au vivre-ensemble... L'article compare le jeu des acteurs et les contextes dans lesquels les collectivités locales intègrent l'habitat participatif dans leurs politiques urbaines.

Après une définition générale de l'objet de la recherche, une présentation des expériences allemandes et néerlandaises met en évidence les différences de stratégies urbaines.

Puis l'analyse du mouvement en faveur de l'habitat participatif en France (des premiers projets à l'introduction de la notion dans la loi) permet de comprendre comment les nouveaux modèles de développement urbain se diffusent et sont réinterprétés d'un pays à l'autre, en fonction des facteurs culturels et institutionnels.

Le développement de l'habitat participatif en Europe, est interrogé à partir d'enquêtes de terrain.

Au final, ce panel européen non exhaustif, permet déjà de montrer que l'habitat dit participatif en 2014, pris dans une double perspective, sociologique et urbanistique, peut présenter effectivement pour les différentes collectivités une triple alternative de nature :

- Sociale, en développant la participation citoyenne ;
- Urbaine, en favorisant le renouvellement des quartiers ;
- Et environnementale, en encourageant l'écoconstruction ;

Et de ce fait s'avérer très utile pour illustrer et accompagner la démarche d'« habiter ensemble autrement demain » des acteurs du projet « Cooper'actif ».

L'article est accompagné d'un abstract en anglais, joint ici dans les extraits.

Abécédaire

2014 - **ALLEMAGNE** - **ALMERE** - ALTERNATIVE SOCIALE - ECOCONSTRUCTION - ENQUETES DE TERRAIN - **EUROPE** - EXPERIENCES - FACTEURS CULTURELS - **FRANCE** - **FRIBOURG** GENTRIFICATION - GESTION LOCALE - HABITAT ALTERNATIF - INSTITUTIONS - LOGEMENT - MODELE DE DEVELOPPEMENT URBAIN - PARTICIPATION CITOYENNE – **PAYS-BAS** - POLITIQUE PUBLIQUE - PRODUCTION DE LA VILLE - PROPRIETE - RECHERCHE - RENOUVELLEMENT DES QUARTIERS - STRATEGIES URBAINES - **STRASBOURG** - **TUBINGEN** - VIVRE ENSEMBLE

Sommaire

1. L'« habitat participatif », une notion plurielle
2. Des exemples emblématiques en Allemagne et aux Pays-Bas
 - 2.1 L'autopromotion comme stratégie de développement urbain à Fribourg
 - 2.2 Expérimentations urbaines et sociales à Tübingen
 - 2.3 La ville nouvelle d'Almere
3. La diffusion des modèles : un exemple de réinterprétation de l'habitat participatif en France
4. Le passage de l'expérience locale au modèle de développement urbain
 - 4.1 L'institutionnalisation de l'habitat participatif en France
 - 4.2 Une appropriation et une reconnaissance différenciée de l'habitat participatif en Europe

Conclusion

Bibliographie

Table des illustrations

Extraits

Co-housing in Europe
Towards an alternative way of housing provision?
Sabrina Bresson et Lidewij Tummers

Abstract

This paper looks at the growing number of co-housing initiatives in Europe. Co-housing initiatives are more than an answer of middle class families to gain access to the housing market. The design and contract models of co-housing go beyond private property and bring to the urban environment new qualities based on community and ecology. The paper is based on fieldwork in Tübingen and Freiburg (Germany), Almere (Netherlands) and Strasbourg (France), and combines a sociological perspective with planning expertise. The authors compare the efforts of the above-mentioned local authorities to integrate co-housing into urban development.

The paper first presents a general definition of collaborative housing in different countries. Secondly, it introduces the strategies for urban development in Almere and Tübingen/Freiburg, comparing the ways in which local authorities integrate housing initiatives. Consequently, following the trajectory of co-housing in France from introduction to national law, we look in more depth to how new ideas on urban development travel across borders, and are interpreted in different planning cultures.

The conclusions motivate that co-housing may constitute a triple advantage for local authorities in mobilizing participation, enhancing urban quality, and encouraging sustainable, low-energy housing. However, some questions remain to be answered before co-housing can become a tool for sustainable urban development. Development policies need to address the problematic sides of gentrification (push-out effects) and above all: room for citizen's engagement does not mean withdrawal of public bodies, but requires creating and surveying the conditions to ensure equal access to such initiatives for all citizens.

Keywords: housing alternatives, co-housing, participative design, urbanism, public policy, local governance

ALLEMAGNE ET PAYS-BAS

FRIBOURG

« ...De nombreux observateurs ont décrit la genèse et la mise en œuvre de l'éco quartier Vauban (voir notamment la thèse de Laure Héland, 2008), devenu depuis un modèle de développement urbain durable. Il ne s'agit donc pas ici de reprendre des éléments d'analyse sur le renouvellement de la réflexion urbanistique, mais d'insister sur le fait que la ville de Fribourg est passée d'un modèle top-down dans lequel elle décide seule de la production du logement, à un modèle intermédiaire qui la maintient au cœur du processus de décision mais où elle accompagne les projets d'habitat participatif (Rieselfeld), pour aboutir finalement à un modèle bottom-up dans lequel les associations de citoyens sont partenaires de la planification urbaine et où les initiatives habitantes sont facilitées par la collectivité (Vauban).... »

TUBINGEN

« ...L'arrivée de l'écologiste Boris Palmer à la tête de la ville de Tübingen en 2007 a renforcé l'idée de favoriser la croissance de la ville par des expériences originales d'habitat participatif. Selon le responsable du service d'urbanisme, la reconversion d'un site industriel dans le quartier de Mühlen permet de poursuivre les expérimentations engagées dans le Quartier français et Loretto et de perpétuer les collaborations entre autorités locales et groupes d'habitants.



PHOTO : L'ancienne Caserne du Quartier Français à Tübingen a été rénovée en logements sociaux

Le caractère pionnier de ces trois quartiers contribue à la construction d'une identité habitante forte et à la mise en valeur des espaces produits. Si, au début des années 90, le quartier français et Loretto étaient des non-lieux coupés du reste de la ville, ils sont désormais régulièrement visités, notamment pour leur offre culturelle. Les commerces, locaux associatifs ou jardins réalisés par les groupes d'habitants en rez-de-chaussée sont devenus des espaces de sociabilités qui font des ensembles de logements des sortes de « villages dans la ville » (Lietaert, 2012).

« ... Les modèles d'habitat participatif observés en Allemagne et aux Pays-Bas sont très différents, mais reposent tous sur l'idée que l'accession à la propriété d'un logement assure un lien prolongé avec la ville, un ancrage, un investissement et un intérêt immédiat des habitants pour la qualité de vie de leur quartier. Pour les responsables politiques allemands, l'habitat participatif est un moyen de produire des quartiers plus conviviaux, mais aussi plus solidaires, du fait de la mutualisation des ressources, des espaces et des services du quotidien (particulièrement pour les ménages les plus fragiles : les personnes âgées, les jeunes, les familles monoparentales), et d'avantager dans le même temps l'écoconstruction. L'expérience d'Homère, quant à elle, ne se fonde pas sur la mutualisation comme dans les baugruppen allemands pour favoriser la vie de quartier, mais sur une dynamique d'échanges et d'interconnaissances entre les primo-accédants pendant le temps de la conception. Si l'intégration de services ou de commerces n'est pas initialement prévue dans le programme, il est clairement attendu que les habitants participent à leur développement selon leurs aspirations, leurs besoins et dans une logique d'autogestion (entretien Tellinga, janvier 2012).



Construction du quartier Homerus à Almere en autopromotion individuelle

En s'appuyant sur l'habitat participatif, les politiques de développement des villes de Fribourg, Tübingen ou Almere renouvellent le répertoire urbanistique et préfigurent une autre manière d'accroître l'offre de logements. Ces exemples mettent en lumière un basculement des politiques restrictives et/ou prescriptives vers des programmes davantage ouverts aux initiatives habitantes. Le succès des expériences allemandes, en particulier, attire l'attention internationale et participe à la diffusion de l'autopromotion comme nouvel outil d'urbanisme. »

STRASBOURG



Eco-Logis est le premier projet d'autopromotion réalisé à Strasbourg

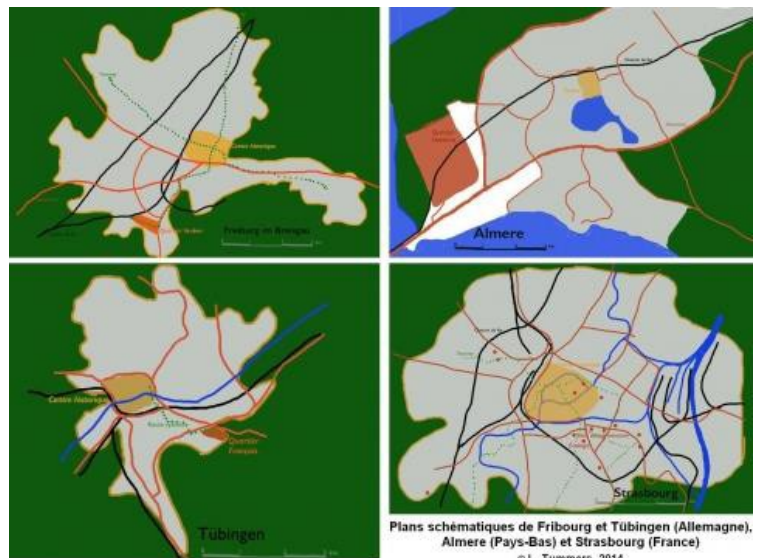
« Nos entretiens avec le directeur du CAUE du Bas-Rhin et le directeur de projets « autopromotion et habitat participatif » de la ville de Strasbourg montrent que la recherche d'un modèle reproductible se heurte dans la pratique à la difficulté à mobiliser les habitants sur des projets encore peu répandus et parfois considérés comme complexes et longs. L'enjeu pour la ville de Strasbourg est justement de trouver les moyens de faciliter les démarches pour les habitants et chaque concours d'habitat participatif lancé par la ville est l'occasion d'ajustements. Le premier appel à projets est lancé en 2009. Certains y voient un échec car finalement seuls trois projets déposeront leur permis de construire, sur cinq groupes lauréats pour 10 terrains mis à disposition. De plus, les groupes sont constitués par des individus culturellement favorisés et bénéficiant souvent de compétences techniques pour répondre à ce type de consultation (architectes, urbanistes, etc.), ce qui présente une limite non négligeable dans le cadre d'une politique municipale. La ville décide donc de lancer une large campagne de communication pour élargir la population susceptible d'être intéressée et sortir du réseau des associations ou des professionnels. De même, pour la deuxième consultation, lancée en 2011, il n'est plus attendu des groupes un projet architectural, qui suppose l'intervention d'un professionnel avant même que le projet soit retenu, mais un travail plus important sur le projet de vie (charte, organisation du groupe, etc.). La troisième consultation, lancée en 2012 dans le cadre du projet de l'éco quartier Danube, montre une volonté de cohérence à l'échelle de la communauté urbaine de Strasbourg (CUS), puisque désormais 10 % d'autopromotion sont imposés dans toutes les zones d'aménagements concertées (ZAC).../ »



La ville de Strasbourg invite ses habitants à participer à des projets en autopromotion

« L'entretien mené avec le directeur de projets « autopromotion et habitat participatif » de la ville de Strasbourg montre que le soutien des institutions aux projets d'habitat participatif dans cette ville témoigne de la volonté politique locale de promouvoir une autre voie pour l'accès au logement et de renforcer l'implication des habitants dans la production de leur ville.

La cartographie des quatre villes observées montre que les projets d'habitat en autopromotion sont toujours insérés à proximité des centres (2 à 5km) et des infrastructures autoroutières ou ferroviaires, mais surtout qu'ils sont connectés aux nouveaux réseaux d'écomobilité (tramway et pistes cyclables).



EXTRAIT Conclusion

Les crises économiques et immobilières qui traversent l'Europe depuis le début du XXI^e siècle obligent à repenser la production du logement et à réinventer des modes d'habiter la ville. Les expériences allemandes, néerlandaises et françaises d'habitat participatif que nous avons observé présentent une triple alternative : sociale d'abord, en proposant aux citoyens une autre manière d'accéder au logement et de participer à la vie des quartiers ; urbaine ensuite, en favorisant le renouvellement urbain, la densification et les logiques de proximité ; et environnementale enfin, en encourageant l'écoconstruction et les pratiques sobres en énergie.

Au-delà de ces trois dimensions, l'habitat participatif offre un avantage certain pour les municipalités, qui y voient un moyen de développer la ville à petite échelle et à faible investissement. Les projets d'habitants pionniers sont en effet des ressources pour se défaire des carcans traditionnels de la production de logements et expérimenter de nouveaux modes de « faire la ville ». Leur succès est d'ailleurs largement conditionné par le soutien des collectivités et donc par une volonté politique (parfois d'un seul élu) de bouleverser les pratiques locales. Ainsi, le potentiel de l'habitat participatif à devenir un outil d'urbanisme dépend du cadre institutionnel dans lequel il s'inscrit. Nos enquêtes montrent une disparité entre la France, l'Allemagne et les Pays-Bas, dans la manière de s'approprier le modèle. La tradition en matière de politique de logement et la culture de la participation sont deux éléments essentiels de différenciation. Si la rhétorique est très proche, car essentiellement centrée autour des questions du développement durable (écoquartiers), la finalité des projets pour les collectivités varie d'un cas à l'autre. À Tübingen ou à Fribourg, l'objectif est de revaloriser des quartiers et dynamiser la vie collective en s'appuyant sur des pratiques participatives préexistantes, alors qu'à Almere, il s'agit davantage de promouvoir l'accès des ménages à un patrimoine. Enfin, la France se distingue par sa culture du logement social et, dans une conjoncture de déficience ou d'affaiblissement de ce dernier, l'habitat participatif ouvre des perspectives de « tiers-secteur » entre parc privé et parc HLM.

Si nous manquons de recul pour conclure sur les effets de l'institutionnalisation de l'habitat participatif (particulièrement pour la France), quelques pistes nous semblent intéressantes à explorer. En premier lieu, la complexité des relations entre les acteurs impliqués (habitants, élus, professionnels) semble faire basculer la participation dans une dynamique d'allers-retours entre logiques ascendantes et descendantes. Car, les initiatives habitantes jouent un rôle prépondérant mais n'ont que très peu de chances d'aboutir sans soutien politique. De même, la tendance des municipalités et du milieu associatif, à vouloir développer des modèles

« Reproductibles », notamment en termes d'accompagnement des groupes, suppose une professionnalisation et une multiplication d'acteurs intermédiaires (assistants à la maîtrise d'ouvrage, conseillers, techniciens, etc.), qui viennent grossir l'épaisseur des interactions sociales.

Cette complexité pose, en second lieu, la question des catégories de population prêtes à s'investir dans des projets alternatifs d'habitat. Les expériences que nous avons considérées montrent que ce sont le plus souvent les catégories sociales bien pourvues culturellement, mais aux revenus moyens, qui prennent part à ces expériences. À l'inverse, les populations défavorisées y sont mal représentées. Plusieurs facteurs peuvent être en cause et expliquer cette limite. D'abord, l'implication dans de tels projets requiert beaucoup de temps, or certains habitants ont des contraintes dont ils ne peuvent se défaire pour des raisons économiques. Il existe également un décalage important entre les temporalités des projets urbains et les temporalités habitantes (en France certains projets mettent entre 5 et 10 ans à voir le jour !), ce qui contribue à exclure les citoyens qui se trouvent dans l'urgence de se loger. Enfin, la question des « compétences à participer » est également essentielle. Sur ce point, le niveau d'instruction est déterminant : la capacité à s'exprimer en groupe, à saisir les enjeux face au poids des expertises professionnelles, à se familiariser avec les procédures administratives, etc., s'avèrent de puissants atouts pour les collectifs d'habitants. Nos enquêtes révèlent que les individus les plus engagés dans l'habitat participatif disposent de compétences techniques ou de ressources culturelles pour faire valoir leur démarche et véhiculer un discours audible auprès des institutions. Les initiatives, en apparence portées par des « citoyens ordinaires », bénéficient en réalité des connaissances d'« habitants-experts » et/ou des conseils de professionnels de l'architecture, de l'urbanisme, de la culture ou de la médiation sociale, qui se présentent comme bénévoles dans les associations, mais qui agissent à double titre : comme futurs habitants des projets et, dans le même temps, comme professionnels qui se positionnent dans un secteur encore très peu développé.

La tendance qui consiste pour les collectivités à s'appuyer sur les ressources des classes entrepreneuriales ou l'imaginaire des populations culturellement favorisées pour développer la ville est une critique importante faite à l'autopromotion (Fezer et Heyden, 2007). On pourrait légitimement craindre que le recours à l'habitat participatif devienne pour les responsables politiques un outil de « régénération par la culture » et de gentrification, qui écarterait les catégories sociales déjà exclues du marché immobilier dans les centres urbains. Certaines municipalités tentent de corriger cette limite en encourageant les montages avec des bailleurs sociaux. Ce choix ne peut être dépolitisé et on comprend que l'habitat participatif peut être envisagé comme une politique alternative de production de logements aussi bien dans une perspective qualitative (recomposition de quartiers dévalorisés, attractivité des classes moyennes supérieures, qualité architecturale et environnementale, etc.), que dans une perspective sociale (solidarité, vie collective, espaces partagés, mixité sociale et intergénérationnelle, etc.). La recherche d'une juste proportion entre les deux est souhaitable car cette ambivalence n'enlève rien au potentiel de l'habitat participatif à engager des échanges jusque-là inédits entre habitants, décideurs et professionnels du logement, et à contribuer au renouveau de la gestion publique locale.



**"Coopér'actif - habiter ensemble, autrement demain"
Projet Erasmus+ 2018-1-FR01-KA201-048236**

*"Ce projet a été financé avec le soutien de la Commission européenne.
Cette publication (communication) n'engage que son auteur et la Commission n'est pas responsable
de l'usage qui pourrait être fait des informations qui y sont contenues."*