



# Métropoles

15 (2014)

Politiques urbaines alternatives (1)

---

Sabrina Bresson et Lidewij Tummers

## L'habitat participatif en Europe

Vers des politiques alternatives de développement urbain ?

---

### Avertissement

Le contenu de ce site relève de la législation française sur la propriété intellectuelle et est la propriété exclusive de l'éditeur.

Les œuvres figurant sur ce site peuvent être consultées et reproduites sur un support papier ou numérique sous réserve qu'elles soient strictement réservées à un usage soit personnel, soit scientifique ou pédagogique excluant toute exploitation commerciale. La reproduction devra obligatoirement mentionner l'éditeur, le nom de la revue, l'auteur et la référence du document.

Toute autre reproduction est interdite sauf accord préalable de l'éditeur, en dehors des cas prévus par la législation en vigueur en France.

**revues.org**

Revues.org est un portail de revues en sciences humaines et sociales développé par le Cléo, Centre pour l'édition électronique ouverte (CNRS, EHESS, UP, UAPV).

---

### Référence électronique

Sabrina Bresson et Lidewij Tummers, « L'habitat participatif en Europe », *Métropoles* [En ligne], 15 | 2014, mis en ligne le 15 décembre 2014, consulté le 31 mars 2016. URL : <http://metropoles.revues.org/4960>

Éditeur : Philippe Genestier

<http://metropoles.revues.org>

<http://www.revues.org>

Document accessible en ligne sur :

<http://metropoles.revues.org/4960>

Document généré automatiquement le 31 mars 2016.

© Tous droits réservés

Sabrina Bresson et Lidewij Tummers

## L'habitat participatif en Europe

### Vers des politiques alternatives de développement urbain ?

- 1 En réaction aux tensions du marché immobilier et aux difficultés que rencontrent de plus en plus de populations à se loger, on voit émerger en France, depuis le début des années 2000, des projets d'habitat portés par des collectifs de citoyens, qui aspirent à sortir des cadres conventionnels de la production de logements pour autopro mouvoir, parfois autoconstruire, et dans tous les cas autogérer ensemble leur futur lieu de résidence. Ces projets, malgré une filiation certaine avec les expériences françaises coopératives de l'après-guerre ou les mouvements autogestionnaires des années 70, s'inspirent largement des modèles anglo-saxons ou nord-européens de *cohousing* ou *baugruppen*, qui se sont développés dans les années 1980 et ont connu un renouveau au tout début du XXI<sup>e</sup> siècle. Ces projets, dits d'« habitat participatif » en français, se réactualisent dans une conjoncture de crise économique, dans laquelle de plus en plus de ménages, y compris des classes moyennes, rencontrent des difficultés à se loger dans les grandes villes. Nous appréhendons ici la notion de « classes moyennes » dans une acception large que nous ne souhaitons pas réduire à des niveaux de revenus ou des catégories socioprofessionnelles. Souvent définies comme hétérogènes et en constante évolution, les classes moyennes sont décrites depuis le début des années 2000 comme déstabilisées, « à la dérive » (Chauvel, 2006), craignant le déclassement social, alors qu'elles s'étaient construites et fédérées « sur un espoir de progression qui semblait irréversible » (Bacqué et Vermeersch, 2007 : 39). À une époque où les perspectives d'ascension sociale s'assombrissent, ces catégories de population « assignent au logement un rôle croissant de sécurisation tant patrimoniale que statutaire » (Cusin, 2012 : 18). Mais les groupes sociaux « antérieurement mieux protégés par leur niveau d'instruction et leur intégration sociale » (Bresson et Denèfle, 2014), qui s'engagent aujourd'hui dans l'habitat participatif, n'y voient pas qu'un moyen d'accéder à la propriété. Au contraire, ils privilégient la valeur d'usage sur la possession et les savoirs habitants sur les expertises techniques. Ainsi, dans un contexte social perçu comme incertain, l'habitat participatif pourrait constituer une alternative, un autre mode de penser le logement, à condition que ces projets ne restent pas à la marge ou à destination de quelques privilégiés.
- 2 Afin d'analyser la capacité de l'habitat participatif à s'inscrire dans des politiques publiques de développement urbain, nous avons choisi de nous appuyer sur des exemples en Allemagne, aux Pays-Bas et en France. Bien qu'ils n'y représentent qu'un faible pourcentage de la production de logements (Krokfors, 2012 ; Vestbrö, 2010), les projets d'habitat participatif dans ces trois pays intéressent de plus en plus les collectivités locales, pour qui la « participation » devient un impératif de la cohésion sociale et du développement urbain durable et solidaire. Ainsi, certaines villes s'inspirent des expériences engagées par des particuliers sur leur territoire, pour développer des politiques alternatives de recomposition urbaine des quartiers centraux et de production de logements plus abordables et plus écologiques. Cette « nouvelle voie » semble présenter plusieurs avantages : régulation de la spéculation foncière ; augmentation de la qualité architecturale et environnementale des bâtiments ; attractivité pour les classes moyennes et les cadres ; limitation des inégalités en termes d'accès au logement ; mixité sociale et intergénérationnelle... C'est la voie qui a été choisie par les villes allemandes de Fribourg-en-Brigau ou de Tübingen pour la réhabilitation de leurs friches militaires. Les écoquartiers qui y ont été réalisés sont devenus des exemples emblématiques d'urbanisme durable et participatif. Aux Pays-Bas, la municipalité d'Almere a mobilisé ces deux exemples pour concevoir son projet de ville nouvelle. De même, en France, ce n'est certainement pas un hasard si Strasbourg est l'une des villes, si ce n'est la ville la plus avancée dans la promotion de l'habitat participatif : sa proximité géographique avec Fribourg et Tübingen a sans doute accéléré la diffusion du modèle. Les références explicites aux écoquartiers allemands invoqués par les acteurs des

villes d'Almere et de Strasbourg posent la question de la circulation et de la transposition des modèles urbains.

- 3 Par essence, les projets d'habitat participatif sont portés par des groupes de particuliers, mais, pour aboutir, ils doivent nécessairement trouver écho auprès des acteurs de l'aménagement local. C'est autour de cette interaction entre citoyens et experts de la ville que nous analyserons, dans un premier temps, la mise en place de politiques alternatives d'habitat en Allemagne et aux Pays-Bas, afin, dans un second temps, de réfléchir aux conditions d'émergence de l'habitat participatif en France au regard de ces expériences étrangères. Dans une perspective comparatiste, l'article propose de réfléchir aux contextes de développement et de diffusion d'expériences originales de production de logements, dans lesquelles les habitants jouent un rôle actif. Il s'agira *in fine* de mesurer la capacité de l'habitat participatif à devenir une alternative aux stratégies *mainstream* de production de la ville en Europe. Peut-on considérer l'habitat participatif comme un nouvel outil d'urbanisme ? Si tel est le cas, les modèles sont-ils transposables d'un pays à l'autre ? Quels sont les effets sociaux de l'inscription de l'habitat participatif dans les politiques publiques urbaines ?
- 4 Pour répondre à ces questions, nous nous appuyons sur des enquêtes réalisées dans le cadre d'un programme de recherche sur les alternatives de propriété pour l'habitat : ALTER-PROP<sup>1</sup> analyse le renouvellement des modes de penser le logement au travers d'expériences de propriété partagée et d'habitats groupés écologiques et solidaires. Les problématiques abordées dans ALTER-PROP nous ont amenées à observer diverses expériences d'habitat participatif en France et à les mettre en parallèle avec d'autres exemples européens. Plus particulièrement, des enquêtes réalisées en 2012 à Fribourg et Tübingen (Allemagne), à Almere (Pays-Bas), et à Strasbourg (France) nous ont permis de réfléchir à la reproductibilité des modèles de développement urbain en Europe, mais aussi de mettre en évidence des convergences transnationales et des particularités locales. Nos positionnements respectifs – en tant que sociologue française et architecte néerlandaise – confèrent à notre travail un double regard, à la fois international et interdisciplinaire. Si la perspective comparatiste est directement liée à notre objet, l'approche qui consiste à faire dialoguer les méthodes de la sociologie et celles de l'architecture correspond, quant à elle, à une volonté d'enrichir réciproquement l'analyse des rapports sociaux (jeu des acteurs, processus décisionnels, évolutions politiques, etc.) et l'étude de la production spatiale en elle-même (intégration des projets dans le tissu urbain, processus de conception, pratiques urbanistiques, etc.).
- 5 Concrètement, les résultats présentés ici reposent sur l'analyse de trois types de matériaux recueillis selon des méthodes d'enquêtes qualitatives. Le premier correspond à un travail documentaire réalisé à partir de la littérature préexistante sur les cas étudiés, et de la documentation produite par les villes, les associations de promotion de l'habitat participatif, ou les groupes d'habitants eux-mêmes (documents d'urbanisme, plans, brochures, rapports, blog ou site web des habitants, etc.). Ce travail a par ailleurs été complété par l'organisation d'un séminaire sur l'urbanisme participatif<sup>2</sup> et d'un colloque sur le *cohousing* en Europe<sup>3</sup>, qui ont été l'occasion d'échanges entre des chercheurs spécialistes du champ et des responsables locaux (notamment des villes de Strasbourg et d'Almere). Le deuxième matériau consiste en une série d'observations effectuées dans des ensembles d'habitat participatif et durant des réunions d'associations et/ou d'habitants<sup>4</sup>. Enfin, le troisième renvoie aux entretiens réalisés auprès des acteurs de l'habitat participatif, institutionnels et habitants<sup>5</sup>.

## 1. L' « habitat participatif », une notion plurielle

- 6 Le XXI<sup>e</sup> siècle a débuté avec un renouveau des réflexions sur les modes d'habiter la ville, qui se matérialise notamment dans les initiatives d'habitat groupé ou partagé, à la jonction entre un discours idéaliste de solidarité et d'écologie, et une réponse pragmatique aux exigences du quotidien (Kläser, 2006 ; Denèfle, 2009). L'analyse des conditions d'émergence de ces initiatives exige un cadrage terminologique et contextuel. Nous avons choisi d'utiliser ici l'expression « habitat participatif », pour la seule raison qu'elle s'est imposée dans le vocabulaire des réseaux associatifs, des professionnels et des élus depuis quelques années en France, notamment depuis les rencontres nationales de l'habitat participatif organisées à

Strasbourg en 2010. Le vocable « habitat participatif » a alors été retenu pour fédérer un ensemble d'initiatives, « dont l'objectif est la recherche d'alternatives aux cadres de production classiques du logement, en positionnant l'usager au cœur de la réalisation et de la gestion de son lieu de vie »<sup>6</sup>, et qui « ont en commun de proposer à la question du logement une réponse qui s'appuie sur la mobilisation de la société civile (...) plutôt que sur la prise en charge par l'État ou le libre jeu du marché » (Bacqué et Vermeersch, 2007 : 46). Nous n'aurions probablement pas utilisé cette terminologie si nous avions écrit cet article au tout début des années 2000 ou si nous l'écrivions aujourd'hui dans une autre langue. En effet, la définition de notre objet est d'autant plus difficile que nous l'observons dans des contextes culturels et nationaux différents. Bien que notre propos n'ait pas vocation à construire une définition complexe de l'habitat participatif, il apparaît nécessaire de circonscrire la notion, avant de s'attarder sur les contextes allemands, néerlandais et français qui ont permis l'apparition d'une nouvelle forme de promotion immobilière à Fribourg et Tübingen, reprise ensuite en partie par les villes d'Almere et de Strasbourg.

7 Quelle que soit la langue considérée, on observe une très grande variabilité du vocabulaire utilisé en Europe pour qualifier ce que nous désignons ici comme « habitat participatif » : *cohousing*, *collaborative* ou *self-help housing* en anglais, *baugruppen* ou *genossenschaft* en allemand, *collectief particulier opdrachtgeverschap* ou *samenhuizen* en néerlandais, *habitat groupé* ou *coopératives d'habitants* en français, etc., sont les termes les plus usités, mais ne sont que quelques exemples parmi beaucoup d'autres. Ce foisonnement terminologique traduit l'hétérogénéité, y compris sur un même territoire, des projets d'habitat participatif qui peuvent prendre des formes très diverses : du point de vue juridique (copropriétés, locations HLM, coopératives, etc.), du point de vue de la composition sociale des groupes concernés (entre-soi, mixité sociale, intergénérationnelle, etc.), du point de vue des typologies architecturales et urbanistiques proposées (habitat individuel ou collectif, urbain ou rural), etc. Les variations renvoient donc avant tout à des différences formelles, mais les fondements des projets d'habitat participatif s'articulent autour de quelques constantes (Bresson et Denèfle, 2014). Si les initiatives d'habitat participatif se définissent en premier lieu comme des regroupements de particuliers qui cherchent à « habiter autrement », nous retiendrons ici trois dimensions qui nous paraissent essentielles pour réfléchir à la question de l'alternative : la première renvoie à l'idée d'une « troisième voie » pour accéder au logement, la deuxième concerne la participation citoyenne dans la production de la ville, et la troisième est relative à la sensibilité écologique et environnementale des projets d'habitat participatif.

8 En France, l'offre de logements dans les grands pôles urbains est très insuffisante : « les familles des classes populaires et d'une partie croissante des classes moyennes y ont de plus en plus de mal à se loger. En cause, l'insuffisance de logements sociaux et de logements intermédiaires (notamment de grande taille), mais aussi le fort renchérissement des biens immobiliers initialement bon marché » (Cusin, 2013 : 157). Cette crise du logement urbain n'est pas propre à la France, elle traverse aussi l'Allemagne et les Pays-Bas, et a favorisé ces dernières décennies des phénomènes de suburbanisation (Boiteux-Orain et Huriot, 2002) conduisant de plus en plus de ménages à se tourner vers le périurbain pour pouvoir accéder à la propriété. Pourtant, on assiste depuis le début des années 2000 à un renouveau de l'attrait pour la ville, qui se traduit par la tendance des jeunes ménages, souvent favorisés culturellement, issus des professions de l'éducation, de la culture ou de la communication, à se réapproprier les centres urbains (Cusin, 2012 ; Krämer & Kuhn, 2009 ; Ritsema Van Eck & al., 2013). Alors que de nombreux citadins ont préféré, au vu de l'inflation immobilière, s'éloigner de la ville, nos enquêtes montrent que les populations impliquées dans des projets d'habitat participatif aspirent au contraire à rester dans les centres et à vivre dans des logements à l'architecture innovante, mieux intégrés dans le paysage urbain, plus respectueux de l'environnement, mieux adaptés aux contraintes de la vie moderne (notamment en termes de proximité), plus favorables aux relations de voisinage, de solidarité et d'entraide. Ce n'est pas tant l'urbanité – entendue comme « style de vie » et caractérisée par la densité et la diversité des pratiques et des relations sociales (Lussault, 2000) – qui est recherchée, qu'une combinaison des services et des équipements de la ville avec une certaine qualité architecturale et environnementale. Toutefois,

leurs revenus modestes ou moyens, dans un contexte de tension du marché immobilier, ne leur permettent pas d'accéder à des logements qui répondraient à l'ensemble de ces critères. D'un côté, ces habitants ne sont pas éligibles au logement social, de l'autre, ils ne peuvent pas accéder à la propriété dans les quartiers centraux et sont souvent contraints de passer par la location privée qu'ils estiment pourtant trop coûteuse et de qualité médiocre. Pour ces habitants, l'habitat participatif se présente alors comme une « troisième voie » (Dossier de la revue Territoires, 2010 ; Maury, 2009), une alternative d'accès au logement entre habitat social et parc privé. En mutualisant leurs ressources (financières, culturelles, etc.), ils entendent accéder à une qualité de logements à laquelle ils n'auraient pu prétendre seuls et, surtout, qui n'existe pas sur le marché (Biau et Bacqué, 2010 ; Maury, 2009 ; Tummers, 2011). De même, en s'impliquant à tous les stades du projet (du montage budgétaire, à la construction et à la gestion de leurs logements), les habitants deviennent collectivement maître d'ouvrage et renversent la tendance qui consiste d'ordinaire à les placer en situation de coercition et à les exclure des décisions concernant la réalisation de leur espace de vie. « L'affirmation d'un acteur « habitants » participe à recaler les modalités du partenariat dans l'élaboration du projet » (Biau & Bacqué, 2010 : 7). L'alternative ne se situe donc pas seulement autour des questions économiques, elle réside aussi dans la manière dont les habitants peuvent participer à la production de leur habitat et, plus globalement, de la ville.

9 « Participer », au sens littéral, c'est prendre part, jouer un rôle dans une action ou une décision collective. Pourtant, depuis les travaux de Sherry R. Arnsteins sur « les échelles de la participation citoyenne », de nombreux auteurs ont décrit les différents degrés d'implication des citoyens dans les projets urbains et ont montré que le stade de la « coopération symbolique » (Arnsteins, 1969) n'était que très rarement dépassé. Au mieux, les habitants sont informés ou consultés sur les grandes transformations de leur quartier, mais ils ne prennent jamais véritablement part aux processus de décision. Pour que le pouvoir des citoyens devienne effectif et pour tendre à une « coproduction » de la ville, un repositionnement des acteurs est nécessaire, ce qui suppose un dessaisissement du monopole des experts (Blondiaux et Sintomer, 2002 ; Boonstra & Boelens, 2011). Or, les stratégies entrepreneuriales de production de la ville et, plus particulièrement, la marchandisation du logement font obstacle à une telle remise en cause des rapports sociaux de pouvoir. L'habitat participatif, en redistribuant les rôles des acteurs de la production du logement, particulièrement en éliminant les intermédiaires (portage, promotion, commercialisation, gestion, etc.), permet aux futurs résidents d'être au cœur de la décision et de maîtriser collectivement l'ensemble du projet, de sa conception à sa réalisation (Biau et Bacqué, 2010 ; Fromm, 2012). Cela implique une coopération importante entre les habitants pour qu'ils puissent penser, construire et gérer ensemble leur espace de vie, et donc une disposition à l'organisation et l'esprit de groupe. En effet, un des principaux objectifs de l'habitat participatif est de favoriser le lien social, l'entraide et la convivialité de voisinage, non seulement au sein du groupe, mais aussi à l'échelle la ville. L'équilibre entre intimité familiale, vie collective et vie de quartier se discute dans le projet de vivre ensemble et se matérialise dans les choix architecturaux des habitants pour répartir espaces privés, partagés et publics (Jarvis, 2011).

10 La participation à tous les temps du projet est aussi un moyen pour les habitants de s'assurer de la qualité environnementale de leur futur logement. En effet, l'écologie est une des valeurs fondamentales de l'habitat participatif et les groupes se fondent bien souvent sur une volonté commune de réduire leur empreinte écologique, non seulement en construisant des bâtiments performants du point de vue énergétique, mais encore en repensant la totalité de leurs modes de vie : du point de vue de leur consommation (commerce équitable, lutte contre le gaspillage...), de leurs déplacements (transports urbains, vélos, voitures partagées...), de leur rapport à la nature (pratique du jardinage, de l'apiculture urbaine...), etc. Ainsi, les projets d'habitat participatif assimilent les questions environnementales de manière beaucoup plus transversale et globale que ne le font les politiques publiques de développement urbain durable dont les effets sont parfois fragmentés. Bien qu'il manque encore des données fiables sur l'efficacité écologique de l'habitat participatif (notamment en France du fait de la jeunesse des projets), les premières explorations montrent que les *baugruppen* ont impulsé le développement des

« maisons passives » en Allemagne, comme aux Pays-Bas où les projets d'habitat autogérés ont été parmi les premiers à mettre en œuvre de nouvelles technologies dans le domaine des énergies renouvelables (Tummers, 2013).

- 11 L'habitat participatif fait donc référence à des projets au sein desquels les futurs résidents ont un pouvoir effectif dans la conception et la gestion de leur logement. En Europe, ces projets sont clairement une réponse aux crises immobilières et aux difficultés d'accès au logement en zone urbaine mais, dans le même temps, ils favorisent la participation des habitants et la transition vers des pratiques plus écologiques. Dans ce sens, ils font écho aux exigences économiques, sociales et environnementales du développement durable et pourraient trouver leur place dans les stratégies urbaines des collectivités locales, ce qui est déjà le cas dans quelques villes allemandes et néerlandaises.

## 2. Des exemples emblématiques en Allemagne et aux Pays-Bas

- 12 Les villes de Fribourg et Tübingen, en Allemagne du sud, ont été parmi les premières, dès les années 90, à reconnaître le potentiel des initiatives habitantes et à ouvrir leur stratégie de développement urbain aux *baugruppen* ou aux collectifs de particuliers. Dans leur sillage, plusieurs autres municipalités expérimentent aujourd'hui l'habitat participatif, en l'intégrant à leur politique de renouvellement urbain. L'institut Wuestenrot, après une enquête dans quelques grandes villes allemandes, conclut que les *baugruppen* ont permis à ces communes de trouver une réponse, d'une part, aux nouvelles demandes sociales concernant l'accès au logement dans les quartiers centraux et, d'autre part, à l'exigence croissante de participation. Le rapport met en évidence une typologie des expériences observées, qui se déclinent en trois catégories : dans la première, la collectivité locale reste l'acteur central du projet ; dans la deuxième, l'organisation repose sur un modèle qualifié de « tandem » qui permet un véritable partenariat entre l'institution et ses administrés, notamment par un travail d'accompagnement des projets par la municipalité ; dans la troisième, la ville facilite les démarches des groupes d'habitants (Krämer & Kuhn, 2007). A Hambourg, Berlin ou Amsterdam, les expériences relèvent plutôt de la troisième catégorie : la ville soutient les initiatives des habitants en les aidant à trouver des terrains ou des bâtiments (comme ce fut massivement le cas dans les années fastes du « mouvement squat »), sans que ces projets deviennent nécessairement des éléments clés de la politique urbaine. Mais la réactivation de l'habitat participatif depuis le début des années 2000 a généré, dans quelques villes, une réflexion pour renforcer le modèle « tandem » et penser des infrastructures publiques d'encadrement des initiatives habitantes, en vue d'aboutir à une « coproduction » de l'espace urbain. Ainsi, les collectivités jouent un rôle de plus en plus actif, voire stratégique, dans le développement de l'habitat participatif, qui devient un véritable outil dans le processus de planification urbaine. Les exemples de Fribourg et Tübingen, ou d'Almere (ville nouvelle à trente kilomètres d'Amsterdam) sont emblématiques de cette nouvelle tendance.

### 2.1 L'autopromotion comme stratégie de développement urbain à Fribourg

- 13 Fribourg a connu à la fin du XX<sup>e</sup> siècle une croissance démographique sans précédent, qui oblige la commune à augmenter son offre de logements. Dans les années 90, deux sites sont retenus pour répondre à l'urgence tout en évitant l'étalement urbain : Rieselfeld (1991) et Vauban (1995), où la ville entend développer une politique de mixité sociale. Dès le départ, les comités de pilotage du renouvellement de ces deux secteurs mettent au premier plan des objectifs écologiques, renforcés par « la présence active d'élus verts au sein du conseil municipal » (Héland, 2008 : 318). Rieselfeld, ancien secteur d'épandage, est choisi pour la construction d'un quartier urbain à haute densité de population et devient une opération pilote pour la recherche sur la « minimisation des polluants urbains ». C'est un des plus grands projets de constructions nouvelles de la région (avec 4200 logements sur 70 hectares, le quartier peut accueillir de 10 à 11000 habitants). Outre sa qualité environnementale (sobriété énergétique, déplacements doux, etc.), le projet est considéré comme un exemple innovant

de développement urbain car il laisse une place importante à la production de logements en autopromotion. Ce concept permet à des groupes de particuliers de devenir maître d'ouvrage pour concevoir, financer et réaliser ensemble leur projet immobilier. L'autopromotion repose sur l'investissement collectif des habitants, qui partagent des espaces pensés conjointement, mais qui conçoivent leur propre appartement à l'intérieur de l'ensemble, en fonction de leurs aspirations et de leurs moyens. A Rieselfeld, les pouvoirs publics ont vu dans l'autopromotion une opportunité d'augmenter la densité urbaine, tout en produisant des quartiers écologiques et agréables à vivre, puisque conçus en partenariat avec les citoyens. Mais c'est à Vauban que le modèle va atteindre son apogée et devenir une vitrine de la ville (Mayer, 2013).

- 14 Lorsque l'armée française quitte la caserne Vauban en 1992, des collectifs de citoyens y voient une opportunité de récupérer des terrains proches du centre-ville pour en faire un lieu d'expérimentation sociale et écologique pour le logement. Quinze initiatives de *baugruppen* se réunissent alors pour former le « Forum Vauban » et faire poids auprès de la municipalité afin d'obtenir des terrains. Progressivement, l'association devient le principal interlocuteur de la ville et l'organe légal de la participation. Face à la mobilisation citoyenne, la municipalité décide de transformer le processus d'aménagement du quartier et de favoriser l'autopromotion plutôt que d'organiser un concours pour promoteurs privés. Les terrains sont pré-réservés pendant une année, durant laquelle les groupes doivent développer leur programme architectural et le faire valider par la ville. À la suite de cela, ils peuvent acquérir définitivement le terrain vendu par la commune et obtenir des financements conditionnés par la qualité écologique de leur opération. Les logements sont réalisés et distribués à la guise des groupes d'habitants, mais une obligation contractuelle impose de créer des espaces publics en rez-de-chaussée (commerces, services, bureaux, etc.) et de participer à l'aménagement des cours intérieures. Dès lors que les bâtiments sont livrés, les résidents prennent part au comité de gestion du quartier, subventionné par la ville.

**PHOTO 1 : L'entrée du quartier Vauban à Fribourg, avec la ligne de tramway et les îlots d'habitat en autopromotion comprenant des services ou des commerces en rez-de-chaussée**



- 15 De nombreux observateurs ont décrit la genèse et la mise en œuvre de l'écoquartier 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).

- 16 Aujourd'hui, le manque de terrains et la satisfaction partielle de la demande d'autopromotion font que Fribourg n'est plus la ville « leader » d'un modèle de développement urbain innovant en Allemagne (Krämer & Kuhn, 2009). Les extensions récentes du quartier sont plutôt le fait de promoteurs privés et « le processus *bottom-up* laisse place, sur [les] marges de Vauban, à d'autres logiques de production de la ville » (Gaillard & Matthey, 2011). Pourtant, Rieselfeld et Vauban continuent d'être visités par de nombreux européens, professionnels de la ville et responsables politiques qui souhaitent développer des projets d'écoquartiers et/ou d'habitat participatif sur leur territoire. De même, les publications, notamment celles qui concernent les casernes Vauban, sont foisonnantes : elles oscillent entre un discours laudatif sur la qualité urbaine, écologique et sociale des projets fribourgeois et une critique de l'échec de la mixité sociale dans ces quartiers parfois considérés comme des « repaires d'écolos-bobos »<sup>7</sup>.

## 2.2 Expérimentations urbaines et sociales à Tübingen

- 17 Tübingen, ville universitaire historique, souffre depuis les années 80 d'une tension de son marché immobilier, due à une augmentation incessante de la demande de logements. Pour stopper l'expansion suburbaine, la municipalité décide d'entreprendre une vaste rénovation de ses friches urbaines à partir du début des années 90. Comme à Fribourg, le retrait de l'armée française, après la chute du mur de Berlin en 1989, libère des espaces non loin du centre, mais isolés au sud de la rivière Neckar, des voies ferrées et de l'autoroute. En 1996, la ville acquiert les terrains auprès de l'état fédéral et met en place une agence indépendante, *Südstadt* (« ville sud »), pour coordonner le plan d'urbanisme d'un ensemble de 65 hectares divisé en quatre terrains (Krämer & Kuhn, 2009). Du fait de son enclavement, c'est un secteur de la ville dévalorisé. En outre, après le départ des garnisons françaises, les anciens logements des militaires, souvent vétustes, sont occupés par les immigrés d'Europe de l'Est en situation de précarité sociale. Pour la municipalité, il y a donc urgence à régénérer cette partie de la ville, qui souffre d'une déqualification à la fois spatiale et sociale. C'est par le quartier français et celui de Loretto que va commencer une opération originale de renouvellement urbain.
- 18 Les deux quartiers vont devenir des lieux d'expérimentation urbaine et sociale pour la ville de Tübingen, qui entend les revaloriser en y recréant de l'urbanité. D'après nos enquêtes auprès des responsables locaux, il s'agit avant tout de privilégier une diversité fonctionnelle, architecturale et sociale, mais aussi d'inciter les habitants à s'impliquer dans le développement urbain. Pour ce faire, deux « instruments » sont utilisés : d'abord, la parcellisation permet de céder des lots à des groupes d'autopromotion ; ensuite, l'obligation de créer des espaces publics ou des locaux commerciaux en rez-de-chaussée préserve les quartiers d'une forme de résidentialisation et de repli des ensembles de logements sur eux-mêmes. Ainsi, toutes les initiatives, de logements ou d'activités, sont les bienvenues et les collectifs de citoyens peuvent candidater auprès de la ville pour obtenir une parcelle. Un comité d'experts et de représentants publics évalue les propositions et attribue des terrains en option pendant un an aux projets retenus. L'acquisition finale du foncier est conditionnée par la mise en œuvre du projet, ce qui garantit à la ville une relative rapidité d'exécution. L'arrivée de l'écologiste Boris Palmer à la tête de la ville 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 2 : L'ancienne Caserne du Quartier Français à Tübingen a été rénovée en logements sociaux**



- 19 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).

### 2.3 La ville nouvelle d'Almere

- 20 La décision de créer la ville nouvelle d'Almere dans le Flevopolder à 30 km d'Amsterdam date de 1971. Le premier plan directeur, dans la lignée de l'urbanisme fonctionnaliste, prévoit des quartiers résidentiels, des zones d'activités et des voies de circulation distinctes pour les véhicules motorisés et les vélos ou les piétons. Les premiers logements sont livrés en 1978, on compte 40000 habitants en 1996 et l'objectif de 200000 habitants est atteint dès 2013. Pour pallier l'explosion démographique et le manque de logements à Amsterdam, le nouveau plan d'expansion vise à doubler la population d'ici 2030. Dans ce contexte, et en vue d'attirer la population de la capitale à Almere, l'élus socialiste à l'urbanisme, Adri Duijvesteijn, choisit une stratégie de développement basée sur les initiatives habitantes. Il y a une histoire importante des associations d'habitants aux Pays-Bas, mais il n'y a pas de culture de l'habitat individuel ou du « faire son logement soi-même » (comme c'est le cas par exemple en France avec l'habitat pavillonnaire). Or, Adri Duijvesteijn est persuadé que l'autopromotion pourrait être une manière d'inciter les citoyens à s'impliquer davantage dans la réalisation de leur logement, idée qu'il a développée à partir de l'exposition du NAI (institut néerlandais d'architecture) en 1994 à Rotterdam, où il a été amené à s'intéresser aux quartiers autogérés dans les métropoles en expansion (Duijvesteijn & Van der Wal, 1994). Pour convaincre le conseil municipal de revoir radicalement la politique de développement de la ville d'Almere, l'élus à l'urbanisme mobilise l'expérience de Tübingen, afin de mettre en avant le potentiel d'une stratégie de « fabrique de la ville par ses habitants » (Kruk, 2010).
- 21 Contrairement aux autres territoires néerlandais où la spéculation foncière oblige les collectivités publiques à négocier avec les promoteurs ou les propriétaires privés, la ville d'Almere, ayant été implantée *ex-nihilo* sur un polder, détient l'ensemble des terrains constructibles, ce qui facilite largement le lancement d'une opération en rupture avec les

- logiques entrepreneuriales de développement urbain (Duivesteijn & Tellinga, 2012). En 2006, le programme « ik bouw mijn huis in Almere » (« Je construis ma maison à Almere ») est lancé. Il s'agit d'une offre de terrains à destination de ménages aux revenus moyens, voire supérieurs, visant à inciter la construction individuelle. Les habitants candidatent sur un terrain, qu'ils peuvent acquérir à condition de respecter un contrat leur spécifiant quelques directives minimales de construction, mais leur laissant toute latitude dans leur projet. Le lancement du programme est un succès et la « bourse aux terrains » devient un événement annuel de promotion de la démarche participative et de rencontre entre les responsables de la ville, les habitants et les personnes envisageant de venir s'installer à Almere<sup>8</sup>.
- 22 Pour élargir la population susceptible d'emménager à Almere, le programme IBBA, « ik bouw betaalbaar in Almere » (« je construis à prix abordable à Almere »), lancé en janvier 2009 sur 26 % des parcelles, s'adresse quant à lui aux foyers dont les revenus sont plus faibles, et particulièrement aux familles monoparentales ou dont un seul des deux parents est salarié. Il s'agit cette fois de constituer des groupes de particuliers afin de concevoir des ensembles de maisons individuelles, pour lesquelles des éléments de construction sont mutualisés, permettant ainsi une économie substantielle pour chaque foyer. Selon la responsable du service d'urbanisme de la ville, l'objectif du programme IBBA est d'encourager l'accès à la propriété et la construction d'un patrimoine pour des ménages qui ne bénéficient pas d'aides au logement, mais qui ne peuvent pas non plus contracter de prêt immobilier. Le programme IBBA permet d'obtenir un prêt partiel pour construire une maison, le reste est préfinancé par des associations d'aide au logements puis remboursé à la revente ou en fonction des augmentations de salaires<sup>9</sup>.
- 23 Homere est le premier quartier où sont mis en œuvre ces deux programmes. La première construction individuelle débute en novembre 2008 et le premier projet d'habitat groupé en avril 2009. Ce dernier comprend 22 maisons autour d'un jardin partagé et se destine aux personnes âgées à la recherche d'un logement associé à des services de proximité. Bien que l'intention soit de multiplier ce genre de projets, aucun autre n'a vu le jour jusqu'à présent. Début 2009, 300 lots sont vendus dans le quartier Homere et 50 maisons sont construites. En 2012, environ 1200 logements sont habités ou en cours de construction<sup>10</sup>. Si le programme « Je construis ma maison » a certes été ralenti par la crise financière, il reste toutefois plus dynamique que le secteur traditionnel de construction de logements (Tellinga, 2010). L'élément clé de ce succès réside dans le choix de la ville de réviser ses pratiques pour laisser une place plus importante à la participation citoyenne, ce qui a impliqué une réorganisation totale du service d'urbanisme : les agents territoriaux ont suivi des formations pour apprendre à travailler en direct avec les citoyens et les techniques de planification et de réglementation ont été repensées (Tellinga, 2010), afin que l'intervention publique soit minimale et l'implication des habitants maximale.
- 24 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'éco-construction. L'expérience d'Homere, 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).
- 25 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.

**PHOTO 3 : Construction du quartier Homerus à Almere en autopromotion individuelle**



### 3. La diffusion des modèles : un exemple de réinterprétation de l'habitat participatif en France

26 Si les expériences d'Europe du Nord constituent des références dans le monde de l'architecture et de l'urbanisme, les professionnels de la ville ou les élus français restent encore assez peu nombreux à y voir un modèle alternatif de production de logements, même si tous se sont engagés dans la logique des « écoquartiers ». C'est davantage le tissu associatif et militant qui s'inspire de ces exemples pour promouvoir ou engager des projets d'habitat participatif à l'échelle locale. Les groupes d'habitants, selon les territoires observés, trouvent plus ou moins de relais auprès des collectivités, mais le fait de mobiliser les exemples allemands ou néerlandais ne laisse généralement pas les décideurs publics indifférents. Dans les meilleurs cas, le soutien des communes peut porter sur l'acquisition du foncier et/ou l'accompagnement dans le montage de l'opération, mais va parfois jusqu'à la promotion de l'habitat participatif par la ville elle-même. C'est le cas à Strasbourg où un collectif d'habitants a formé, dans une conjoncture peu favorable à l'accession à la propriété<sup>11</sup>, un mouvement qui a abouti en une dizaine d'années à l'inscription de l'habitat participatif dans la politique de développement urbain de l'agglomération.

27 À la base des réflexions sur les nouvelles voies d'accès au logement à Strasbourg se trouve l'association « Eco-Quartier Strasbourg », née en 2001 dans le but « de promouvoir des actions exemplaires d'urbanisme, notamment par la création d'écoquartiers et la construction de logements en autopromotion reposant sur l'initiative citoyenne et répondant mieux aux attentes des habitants »<sup>12</sup>. Fondée par un groupe d'individus aux valeurs communes, participant déjà ensemble à des activités militantes (écologistes, éducatives ou relevant de l'économie sociale et solidaire), l'association se donne pour objectif de réaliser un écoquartier similaire à celui de Vauban à Fribourg. L'exemple d'outre-Rhin tout proche constitue pour ses membres « un modèle incontournable » (Debarre et Steinmetz, 2012). L'association organise des rencontres, des réunions publiques et des conférences à propos de l'exemple fribourgeois, dans le but

d'« éveiller les consciences politiques ». Le manque d'écho incite l'association, à partir de 2004-2005, à revoir l'échelle du projet et à commencer par une première opération innovante d'immeuble en autopromotion. Le projet « Eco-Logis » regroupe une dizaine de familles qui, après plusieurs années de négociations, obtiennent en 2007 que la ville de Strasbourg leur vende un terrain dans un quartier en renouvellement urbain, situé à proximité du centre-ville et à quelques minutes à pied d'une station de tramway. L'immeuble est finalement livré en 2010, comprenant 11 logements (du studio au 6 pièces) et des espaces partagés (salle commune, chambre d'amis, buanderie, ateliers, caves, jardin). L'expérience et le savoir-faire allemand est mobilisé jusqu'au bout du projet, puisque le groupe d'habitants a choisi, pour réaliser son bâtiment, l'architecte qui a construit le premier immeuble collectif passif de l'écoquartier Vauban à Fribourg, sous maîtrise d'ouvrage collective.

**PHOTO 4 : Eco-Logis est le premier projet d'autopromotion réalisé à Strasbourg**



Ecologis, Strasbourg 2012  
(foto: L. Tummers)

28 Plusieurs autres groupes d'autopromoteurs se sont constitués à Strasbourg en vue de développer des « *baugruppen* à la française » et se sont tournés vers l'association Eco-Quartier, afin de bénéficier de l'expérience de « l'opération-prototype » Éco-Logis, devenue pour certains « l'emblème de l'autopromotion à la strasbourgeoise » (Debarre et Steinmetz, 2012). Eco-Quartier poursuit donc ses activités en accompagnant de nouveaux projets, mais également en se consacrant à la diffusion de ses idées et à une mise en réseau des acteurs français de l'habitat participatif. Le succès des Rencontres Nationales, organisées à Strasbourg en 2010, a participé à la valorisation du travail de « défrichage » de l'association et à sa reconnaissance à l'échelle du pays, ce qui a très certainement renforcé aussi son crédit auprès des décideurs de la ville. D'une manière générale, en France, les associations d'habitat participatif ont dû se structurer et « trouver une forme de cohérence au-delà de la diversité. Cette posture d'unité participe à rendre crédible la démarche, à s'afficher comme acteur légitime et à revendiquer le statut de « mouvement » (D'Orazio, 2012 : 3). À Strasbourg, le CAUE, sensible à la qualité urbaine, sociale et environnementale des opérations de Fribourg et Tübingen, a rapidement entrepris un travail de réflexion avec l'association Eco-Quartier pour « importer (...) des éléments d'un nouvel urbanisme »<sup>13</sup>. Cette collaboration s'est formalisée dans le soutien du CAUE au projet Eco-Logis et a abouti à la coédition d'un *Guide pratique de l'autopromotion* mais, indirectement, elle a aussi permis qu'un dialogue s'installe entre les groupes d'habitants et les élus locaux. Quand la municipalité décide de lancer, sur des

terrains délaissés dont elle est propriétaire en ville, un concours d'architecture pour transformer l'image et la production des immeubles collectifs, le CAUE, fort de son expérience aux côtés d'Eco-Logis et des premiers groupes informels d'autopromotion en recherche de terrains, propose à la commune de transformer ce concours d'architectes en consultation pour des projets d'habitat participatif. La nouvelle municipalité socialiste, arrivée à la tête de la ville en 2008, y voit une opportunité de rompre avec les orientations de ses prédécesseurs en impulsant une politique innovante de production de logements, et décide de mettre en place au sein du service d'urbanisme une équipe et un budget consacrés à l'habitat participatif.

29 Nos entretiens avec le directeur du CAUE 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'écoquartier 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 concertés (ZAC).

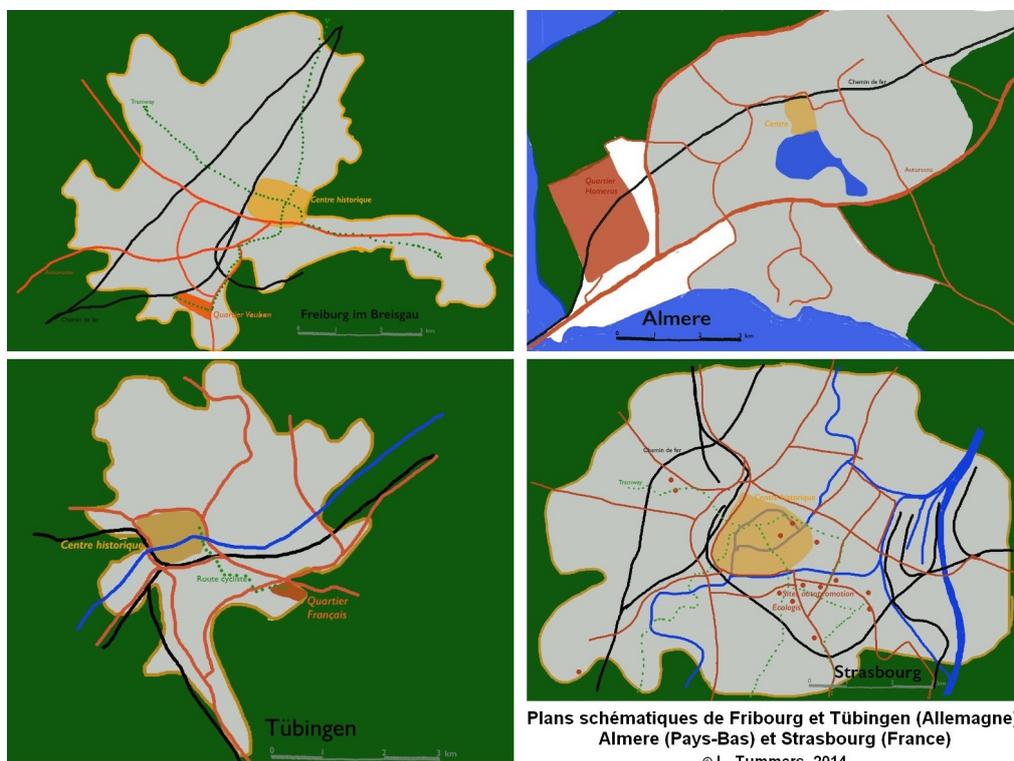
**PHOTO 5 : La ville de Strasbourg invite ses habitants à participer à des projets en autopromotion**



- 30 Le soutien des institutions aux projets d'habitat participatif à Strasbourg 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. Cependant, il est encore trop tôt pour dire si ces premières expériences conduiront à pérenniser une véritable politique alternative de développement urbain. Les processus en cours révèlent déjà quelques intérêts et quelques limites. D'abord, c'est une manière d'asseoir une politique d'encouragement à l'habitat écologique, puisque les terrains sont vendus par la ville aux autopromoteurs avec un abattement calculé en fonction des performances énergétiques et environnementales des bâtiments. Les deux parties sont gagnantes : pour la ville, l'investissement est relativement faible ; pour les groupes, la valeur écologique des projets garantit un accès au foncier facilité. Toutefois, dans le cadre des deux premières consultations, il ne s'agit que d'opérations ponctuelles de petite échelle, qui permettent surtout de « régénérer du foncier » (D'Orazio, 2011) difficile à exploiter autrement. C'est un processus déjà observé aux Pays-Bas, où les projets d'autopromotion des années 90 ont été réalisés en grande partie sur des

terrains irréguliers, sans intérêt pour les grands promoteurs (Tummers, 2011). Pour la ville de Strasbourg, les opérations d'habitat participatif de petite taille sont un moyen d'expérimenter de nouveaux modes de production de la ville, qui pourront être exploités plus largement dans les projets d'écoquartiers, mais encore de manière très accessoire puisque seulement 10 % d'autopromotion est prévu dans les documents d'urbanisme. Par ailleurs, l'habitat participatif permet aux décideurs publics de « responsabiliser les habitants »<sup>14</sup> en leur donnant la possibilité de devenir maître d'ouvrage collectif. Toutefois, pour faciliter l'organisation des groupes et faire avancer les projets plus vite, la ville de Strasbourg a imposé, lors de sa deuxième consultation, le recours à une assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO). La municipalité a aussi développé un partenariat avec Eco-Quartier Strasbourg, en conventionnant l'association pour qu'elle accompagne et forme les groupes sélectionnés. Cette idée d'une « professionnalisation » de l'habitat participatif, amplement partagée par le réseau associatif, pose question, car c'est une manière d'ordonner la participation citoyenne et de réintégrer des intermédiaires entre habitants, professionnels et élus sans remettre véritablement en cause les rapports de pouvoir. De plus, ce double rôle de « citoyen professionnel » (Boonstra & Boelens, 2011), entre habitant-militant et consultant, est ambigu dans un domaine où la coopération et le partage sont censés restreindre les rapports marchands (Roux, 2012). Nos observations et nos entretiens auprès des habitants montrent que cette position ambivalente de certains habitants-experts peut même impliquer des risques individuels de perte de crédibilité ou de conflits d'intérêts.

#### PLAN 1



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).

## 4. Le passage de l'expérience locale au modèle de développement urbain

- 31 La politique en faveur de l'autopromotion à Strasbourg fait désormais référence dans le mouvement français pour la reconnaissance de l'habitat participatif. Cette expérience met en évidence que, pour dépasser le stade de l'expérimentation, le rôle des institutions est primordial (Denèfle, 2012 ; Devaux, 2012), notamment afin de lever les obstacles qui ralentissent les projets, voire qui conduisent les groupes d'habitants à abandonner ces derniers. Dans les

trois pays considérés, les difficultés techniques (projet architectural, obtention du permis de construire), juridiques (choix des statuts d'occupation, propriété collective et gestion des espaces partagés) ou financières (accès à un prêt immobilier, accès au foncier) sont largement estompées par le soutien des collectivités locales. Toutefois, on observe une différenciation, d'un pays à l'autre, des processus d'appropriation et de prise en compte des expériences d'habitat participatif dans les politiques du logement.

#### 4.1 L'institutionnalisation de l'habitat participatif en France

- 32 La cartographie des projets d'habitat participatif en France montre un déséquilibre territorial important<sup>15</sup>. Il existe des « poches » où les projets alternatifs se développent plus qu'ailleurs. C'est le cas par exemple dans la région de Grenoble, de Lille, de Lyon, de Strasbourg, en Bretagne ou en Île-de-France... Évidemment, les grandes villes sont plus concernées car l'accès au logement y est plus difficile, mais c'est aussi la tradition militante locale qui joue et c'est donc plus volontiers dans les régions historiquement marquées par des mouvements politiques alternatifs (mouvements coopératifs ou autogestionnaires, groupes d'actions municipales, éducation populaire, etc.) que des initiatives pionnières voient le jour (Bresson et Denèfle, 2015). Cependant, pour avoir plus de poids et acquérir une visibilité nationale, les militants de l'habitat participatif tentent depuis quelques années de se fédérer (D'Orazio, 2012). Ainsi, les associations organisent depuis 2007 des rencontres nationales annuelles qui réunissent habitants, architectes, bailleurs sociaux, représentants des collectivités publiques, etc., dans le but de diffuser leurs actions, de mutualiser leurs ressources et leurs savoir-faire. Si les premiers rassemblements ne sortent guère de la sphère des initiés, les rencontres de 2010 à Strasbourg et de 2012 à Grenoble connaissent un succès qui marque un véritable tournant. À partir de 2010, les acteurs de l'habitat participatif – associatifs, professionnels et élus – s'organisent en réseaux parallèles (Roux, 2012), dont l'objectif commun est la légitimation de l'habitat participatif et son inscription dans les politiques de logement aux échelles locale et nationale.
- 33 Le réseau national des collectivités pour l'habitat participatif (RNCHP)<sup>16</sup> constitue à la fois une plateforme d'échanges d'expériences, un outil opérationnel et engagé pour faire de l'habitat participatif une composante des politiques publiques, un réseau ouvert aux autres institutions et au milieu associatif, mais aussi une force de lobbying. Ces éléments sont décrits dans la « Charte d'orientation pour l'habitat participatif », rédigée en 2011, dont une trentaine de collectivités sont désormais signataires. Cette charte encourage les villes à travailler ensemble à la recherche de solutions reproductibles mais, dans le même temps, sa souplesse autorise une liberté d'expérimentation et assure donc une polyvalence des modèles.
- 34 À l'échelle locale, nos enquêtes montrent que les collectivités ont recours à trois outils pour relayer les initiatives habitantes et intégrer l'habitat participatif aux projets de développement urbain. Premièrement, les appels à projets, à l'instar de ceux menés à Strasbourg, sont une manière pour les villes de soutenir ponctuellement des opérations expérimentales de petite taille, en facilitant l'accès au foncier et en accompagnant les groupes de citoyens dans leurs démarches administratives. Deuxièmement, l'inscription de l'habitat participatif dans les projets d'aménagements (ZAC) permet aux communes de développer des opérations d'habitat participatif de plus grande ampleur et dans une cohérence urbaine plus globale (écoquartier). Enfin, troisièmement, la prise en compte de l'habitat participatif dans les documents d'urbanisme (notamment dans les programmes locaux de l'habitat) garantit une réserve foncière pour les projets portés par les citoyens. Les élus qui s'engagent à encourager l'habitat participatif sur leur territoire y voient un moyen de réguler la spéculation foncière et de promouvoir une politique en faveur du logement abordable et du développement durable. Cependant, il faut noter que les projets engagés par les collectivités publiques restent peu nombreux en France et ce, pour deux raisons. *Primo*, les habitants qui répondent à ces appels d'offre représentent encore une minorité, composée essentiellement de militants disposant du capital culturel idoine pour s'investir dans de telles démarches. Pour élargir le public concerné par l'habitat participatif, certaines villes, comme Strasbourg, incitent aux montages avec des bailleurs sociaux et/ou indexent le coût du foncier sur le nombre de logements HLM dans les

projets. Mais ces expériences restent peu répandues car, *secundo*, l'autopromotion ne fait pas encore vraiment partie du référentiel des professionnels de l'habitat.

35 Malgré ces résistances, le rapprochement du réseau des collectivités avec celui des associations et celui des professionnels a contribué à rendre plus visible et plus crédible le mouvement en faveur de l'habitat participatif. Le lobbying a été efficace et a abouti à la reconnaissance nationale attendue. Le gouvernement socialiste, arrivé au pouvoir en 2012, a mis en place une concertation par le Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement, afin que les expérimentations citoyennes et les initiatives locales d'habitat participatif soient mieux prises en compte par le législateur. Cette concertation, qui s'appuie en partie sur le travail assuré en amont par les acteurs associatifs, a abouti à l'inscription de l'habitat participatif dans la loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014<sup>17</sup>, qui prévoit deux formes de sociétés d'habitat participatif : la coopérative d'habitants et la société d'attribution et d'autopromotion<sup>18</sup>.

36 Si les initiatives habitantes en France ont d'abord été légitimées localement, la structuration en réseaux d'acteurs (associations, professionnels, élus) a permis de remonter jusqu'au pouvoir central et de faire reconnaître l'habitat participatif dans la législation, de le formaliser et de le normer. Le passage de l'expérimentation à l'institutionnalisation (Devaux, 2012) met en évidence le rôle déterminant que jouent les institutions dans tout montage de projet d'habitat participatif, mais module « d'une façon importante l'autonomie et la participation des habitants » (Denèfle, 2012). En effet, pour les élus, l'habitat participatif apparaît comme un moyen de donner corps aux politiques locales de démocratie participative, mais la dynamique d'institutionnalisation fait glisser la participation d'une logique ascendante vers une logique descendante. Ce déplacement recompose le positionnement des acteurs de l'habitat participatif et confère une place primordiale aux associations et aux professionnels, qui relève de la médiation, parfois de la conciliation, et constitue bien souvent la clé des projets (Biau & Bacqué, 2010 ; Bresson, 2012). Cela nous amène à penser que l'institutionnalisation de l'habitat participatif est indissociable des processus de professionnalisation et de hiérarchisation des rapports sociaux, comme on peut l'observer pour d'autres mouvements associatifs ou mobilisations urbaines (Bacqué, 2006).

## 4.2 Une appropriation et une reconnaissance différenciée de l'habitat participatif en Europe

37 Quels que soient les cas observés en Europe, l'habitat participatif se fonde toujours sur des initiatives citoyennes avant de devenir une préoccupation des décideurs publics. En France, l'inscription récente de l'habitat participatif dans la loi a pour objectif de créer un cadre qui sécurise les groupes d'autopromoteurs ou les coopératives d'habitants du point de vue juridique et économique. Toutefois, la loi ALUR ne garantit en rien le développement de politiques alternatives du logement et les effets ne pourront être mesurés que dans les années à venir.

38 En Allemagne, où la culture des *genossenschaften* (coopératives) est très présente et stimule la logique de l'autopromotion, on observe deux logiques. Dans le premier cas, les *baugruppen* sont des partenaires respectés de la production urbaine, mais ne bénéficient pas nécessairement de soutiens institutionnels et doivent entrer en compétition avec les promoteurs « classiques ». Dans le second, les concours exclusivement réservés au *baugruppen* (comme à Fribourg ou Tübingen) renvoient à des stratégies de transformation urbaine, dont l'objectif est la revalorisation de secteurs déqualifiés et l'attraction de nouvelles populations (Ache & Fedrowitz, 2012). À Tübingen, par exemple, la recomposition de quartiers centraux dévalorisés représente pour la ville une opération globale d'envergure, mais elle est garantie par un ensemble de petits projets portés par des collectifs d'habitants. La micro-parcellisation et l'obligation de varier les usages au sein d'un même lot assurent la diversité des secteurs à renouveler. D'un côté, la « croissance à petite échelle » rappelle les caractéristiques architecturales et urbaines socialement bien perçues dans les centres anciens, de l'autre, la mixité des fonctions est une valeur ajoutée pour ces nouveaux quartiers qui gagnent en attractivité. Ainsi, le développement de l'habitat participatif en Allemagne se joue surtout

à l'échelle de la ville et repose d'abord sur la capacité des groupes d'habitants à s'imposer comme maître d'ouvrage collectif, mais aussi sur la volonté des élus municipaux à privilégier, voire « utiliser », les *baugruppen* dans des opérations de renouvellement urbain. Il n'y a pas de reconnaissance spécifique au niveau national, à l'exception de programmes fédéraux en direction des personnes âgées. En effet, dans un contexte de vieillissement de la population, les expériences d'habitat participatif intergénérationnel constituent pour les pouvoirs publics un moyen d'allier politiques du logement et politiques sociales, en favorisant des liens de solidarité entre générations hors du cadre familial (Labit, 2012).

39 Aux Pays-Bas, les initiatives d'habitat participatif des années 80 sont restées ponctuelles et sont devenues des « oasis urbaines », dont la qualité environnementale et sociale est généralement reconnue (Haquebord, 2009 ; Qu & Hasselar, 2011), mais qui n'ont pas pour autant produit d'innovations à l'échelle des politiques publiques. En 2000, le gouvernement, sur demande du parlement, a adopté une loi pour encourager la construction particulière, en rendant le foncier plus accessible aux ménages désireux de réaliser leur propre logement. Cette nouvelle politique foncière a mis du temps à prendre effet : l'objectif de faire passer la production de logement individuel à 30 % n'a pas été atteint, la plupart des collectivités n'y est pas parvenue et le score global réalisé n'a pas encore dépassé les 15 % (Boelens & Visser, 2011). La difficulté à mettre en place cette politique peut s'expliquer, d'une part, par la tradition néerlandaise à laisser les promoteurs et les investisseurs privés provisionner le foncier dans les zones en développement, et, d'autre part, par le fait que les collectivités locales n'ont pas encore la pratique de l'accompagnement des habitants dans la réalisation de leurs logements. Dans ce contexte, le succès d'Almere est notable. Il repose en grande partie sur la restructuration des services municipaux, afin de faire évoluer les pratiques des techniciens et le processus d'aménagement vers des dispositifs impliquant davantage les habitants. Pour y parvenir, les élus locaux se sont inspirés du modèle des *baugruppen* allemands, en le réinterprétant dans une logique d'accession individuelle à la propriété. Les groupes d'autopromotion ne sont cependant pas exclus, ils sont même prescrits dans le programme IBBA, mais sans les espaces communs ou publics qui caractérisent les écoquartiers allemands.

40 Dans les opérations d'habitat participatif, les collectivités publiques se dessaisissent en partie de la maîtrise des projets pour permettre aux habitants de s'impliquer davantage dans la production de la ville et de répondre par eux-mêmes à leurs besoins en termes de logement. La logique du « faites-le vous-même » pose la question d'une forme de déresponsabilisation des institutions, qui encourageraient les individus à exercer leur capacité à agir, selon une conception néolibérale de l'*empowerment*<sup>19</sup> (Bacqué et Biewener, 2013). Dans les villes que nous avons observées, encourager les initiatives habitantes ne correspond pas pour autant à un retrait des institutions publiques. Au contraire, ces dernières jouent un rôle central, notamment dans le processus de décision qui n'est finalement pas remis en cause, puisque l'évaluation des projets et la décision d'attribution des terrains reviennent toujours aux experts et/ou aux élus. Toutefois, on observe des différences fondamentales entre les stratégies choisies par les trois villes considérées. Nos enquêtes montrent qu'en Allemagne du Sud les *baugruppen* sont considérés comme de véritables partenaires du développement urbain durable et collaborent aux projets d'aménagement des municipalités dans une logique de participation ascendante (d'autant plus que les jurys des concours sont constitués de représentants de la société civile et font l'objet de consultation publique). En France, comme aux Pays-Bas dans les années 80-90, les collectivités restent dans une logique de participation descendante, qui consiste à réserver de manière sporadique des terrains pour l'habitat participatif, le plus souvent au sein d'opérations plus grandes (typiquement dans des écoquartiers). La politique menée à Almere depuis la fin des années 90 n'exclut pas, quant à elle, les collectifs d'habitants, mais s'adresse en priorité aux projets individuels des ménages. Dans les trois cas, le rôle des institutions varie mais leur poids ne s'estompe pas.

41 Bien que l'habitat participatif soit encore loin de s'inscrire dans un mouvement d'« européanisation », comme c'est déjà le cas de certaines questions urbaines (Mboumoua, 2008), les expérimentations en cours se diffusent d'un pays à l'autre et contribuent à faire

bouger les cadres du développement urbain. Comme Cyria Emelianoff dans le domaine de l'urbanisme durable en général, on constate que ce mouvement est consécutif à des « forçages multiples », résultant d'initiatives locales – militantes et/ou institutionnelles (Emelianoff, 2004). Dans les cas que nous avons étudiés, l'exemple de réinterprétation du modèle des *baugruppen* allemands à Strasbourg confirme la tendance amorcée avec le « Forum Vauban » à Fribourg, à savoir que c'est avant tout le terreau associatif qui permet de voir émerger des projets d'habitat participatif. Puis le relais par les pouvoirs publics est facilité par la convocation de modèles existants, tels que ceux de Fribourg et Tübingen, largement reconnus et valorisés comme des expériences réussies de développement urbain durable. La référence à ces deux villes, voire parfois le « voyage initiatique », n'est pas sans effet sur la perception des élus, attentifs aux innovations portées par leurs homologues européens et soucieux de transposer de « bonnes pratiques » sur leur territoire. Mais le transfert s'opère d'avantage ici comme un retour d'expériences, une circulation de ressources et de savoirs, que comme un véritable calque de politiques publiques. Les auteurs des *policy transfer studies* montrent en effet que « les emprunts extérieurs sont toujours soumis à des logiques internes d'appropriation. [...] Les transferts sont globalement appréhendés non comme des mécanismes de duplication à l'identique de modèles d'action publique, mais comme des processus complexes combinant imitation, innovation et préservation des traditions héritées » (Delpeuch, 2008 : 61). Dans le cas de l'habitat participatif, la logique est celle d'un « transfert d'idées » (Dumoulin, 2010), qui nécessite des apprentissages en fonction des facteurs culturels et institutionnels, et du contexte d'accueil en général.

## Conclusion

- 42 Les crises économiques et immobilières qui traversent l'Europe depuis le début du XXI<sup>e</sup> 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 observées 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'éco-construction et les pratiques sobres en énergie.
- 43 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.
- 44 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.

45 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.

46 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.

---

### **Bibliographie**

ACHE, P. & FEDROWITZ, M. (2012), "The Development of Co-Housing Initiatives in Germany", *Built Environment*, 38, n° 3, July, pp. 395-412.

ARNSTEIN, S.R. (1969), "A ladder of citizen participation", *Journal of the American Institute of Planners*, 35, n° 4, pp. 216-224.

BACQUE, M.H. et BIEWENER, C. (2013), *L'empowerment une pratique émancipatrice*, La Découverte, Paris.

BACQUE, M.H. (2006), « Action collective, institutionnalisation et contre-pouvoir : action associative et communautaire à Paris et à Montréal », *Espaces et sociétés*, 123, pp. 69-84.

- BACQUE, M.H. et VERMEERSCH, S. (2007), *Changer la vie ? Les classes moyennes et l'héritage de mai 68*, Les Éditions de l'Atelier, Paris.
- BLONDIAUX, L. et SINTOMER, Y. (2002), « L'impératif délibératif », *Politix*, 15, n° 57, pp. 17-35.
- BOITEUX-ORAIN, C. et HURIOT, J.M. (2002), « Modéliser la suburbanisation. Succès et limites de la microéconomie urbaine », *Revue d'Économie Régionale et Urbaine*, 2002/1, février, pp. 73-104.
- BIAU, V. et BACQUE, M.H. (dir.) (2010), *Habitats alternatifs : des projets négociés ?*, Rapport de recherche pour le compte du PUCA, Paris.
- BOELEN, L. & VISSER, A. (2011), "Possible futures of self-construction: post-structural reflections on ten years of experimentation with (C)PC", in: QU, L. & HASSELAAR, E. (dir.), *Making Room for People: Choice, Voice and Liveability in residential places*, TechnePress, Amsterdam, pp. 103-128.
- BOONSTRA, B. & BOELEN, L. (2011), "Self-Organization in Urban Development: Towards a New Perspective on Spatial Planning". *Urban Research & Practice*, 4, n° 2, August 26, pp. 99-122.
- BRESSON, S. (2012), « La participation des habitants dans la production du logement en France. L'exemple des projets d'habitat coopératif de l'agglomération Lilloise », *Communication VII Congreso Internacional Rulescoop*, Université de València (Espagne), 5-7 septembre. <http://www.congresorulescoop2012.es/comunicaciones/?search-by=autor&search-tema=0&search-keyword=0&search-string=bresson>
- BRESSON, S. et DENEFFLE, S. (2015), "Diversity of self-managed co-housing initiatives in France". Special Issue *Journal of Urban Research & Practice*. A paraître en février 2015.
- CHAUVEL, L. (2006), *Les classes moyennes à la dérive*, Le Seuil, Paris.
- COLLECTIF (2012), Dossier « Ecoquartiers : des aspirations individuelles à l'intérêt collectif », *La Revue Durable*, n° 45, avril-juillet.
- COLLECTIF (2011), *Guide pratique de l'autopromotion*, Association Eco-quartier Strasbourg, CAUE du Bas-Rhin.
- COLLECTIF (2011), *Le livre blanc de l'habitat participatif*, Strasbourg.
- COLLECTIF (2010), Dossier « Habitat coopératif : une troisième voie pour l'accès au logement ? », *Territoires*, n° 508, mai.
- CUSIN, F. (2013), « Les prix immobiliers dans les métropoles françaises. Un révélateur de la pénurie de logements ? », *Revue de l'OFCE*, n° 128, pp. 123-162.
- CUSIN, F. (2012), « Le logement, facteur de sécurisation pour des classes moyennes fragilisées ? », *Espaces et sociétés*, n° 148-149, pp. 17-36.
- DEBARRE, A. & STEINMETZ, H. (2012), « L'invention de l'autopromotion à Strasbourg », *Métropolitiques*, <http://www.metropolitiques.eu/L-invention-de-l-autopromotion-a.html>.
- DELPEUCH, T. (2008), « L'analyse des transferts internationaux de politiques publiques : un état de l'art », *Questions de recherche*, n° 27, CERI Sciences-Po.
- DENEFFLE, S. (2012), « Réponses institutionnelles aux projets d'habitat participatif en France », *Communication VII Congreso Internacional Rulescoop*, Université de València (Espagne), 5-7 septembre. <http://www.congresorulescoop2012.es/comunicaciones/?search-by=autor&search-tema=0&search-keyword=0&search-string=deneffle>.
- DENEFFLE, S. (2009), "The alternative of housing cooperatives for a sustainable town", *Communication à la conférence internationale de l'ONU, City Futures in a Globalising World*, Madrid, 4-6 juin.
- DEVAUX, C. (2012), « De l'expérimentation à l'institutionnalisation : l'habitat participatif à un tournant ? », *Métropolitiques*, <http://www.metropolitiques.eu/De-l-experimentation-a-l.html>.
- D'ORAZIO, A. (2012), « La nébuleuse de l'habitat participatif. Radiographie d'une mobilisation », *Métropolitiques*, <http://www.metropolitiques.eu/La-nebuleuse-de-l-habitat.html>.
- D'ORAZIO A. (2011), « L'habitat participatif, perspectives et enjeux », in : *Le livre blanc de l'habitat participatif*, Strasbourg, p. 56.
- DROSTE, C. & KNORR-SIEDOW, T. (2012), "Politics and cultures of community-oriented, self-organized housing in Europe - typologies, orientation and motivations", in: id 22 / Berlin Senate for Urban Development (ed.), *CoHousing Cultures. Handbook for Self-Organized, Community-oriented and sustainable housing*, Jovis-Verlag, Berlin, pp. 26-33.
- DUIVESTEIJN, A. & TELLINGA, J. (2012), "Citizen-led planning: the case of Homeruskwartier Almere", conférence dans le cadre du colloque *Self-managed cohousing: born out of need or new ways of life?*, Le Studium, Tours, 12 mars.

- DUIVESTEIJN, A. & VAN DER WAL, H. (1994), *De Verborgene Opgave (The Hidden Assignment)*, Nai Publishers, Rotterdam.
- DUMOULIN, L. & SAURUGGER S. (2010), « Les *policy transfer studies* : analyse critique et perspectives », *Critique internationale*, n° 48, pp. 9-24.
- EMELIANOFF, C. (2004), « L'urbanisme durable en Europe : à quel prix ? », *Ecologie & politique*, 2, n° 29, pp. 21-36.
- FEZER, J. et HEYDEN, M. (2007), « L'ambivalence de la participation et l'urbanisme situationnel », *Multitudes*, n° 31, pp. 83-90.
- FROMM, D. (2012), "Seeding Community: Collaborative Housing as a Strategy for Social and Neighbourhood Repair", *Built Environment*, 38, 3, July, pp. 364-394.
- GAILLARD, D. et MATTHEY, L. (2011), « Au-delà de la carte postale. Les trois âges de Vauban : limites d'un éco-quartier », *Cosmopolitiques*, n° 19, juin, <http://www.cosmopolitiques.com/node/352>.
- HAQUEBORD, J. (2009), *Duurzame Stadssoases*, Wooninnovatiereeks.
- HELAND, L. (2008), *Le quartier comme lieu d'émergence d'expérimentation et d'appropriation du développement durable. Analyse à partir des processus d'aménagement de deux quartiers européens : Vauban et Hyldepljaeldet*, Thèse de doctorat, Aménagement de l'espace et urbanisme, Université François-Rabelais, Tours.
- JARVIS, H. (2011), "Saving Space, Sharing Time: Integrated Infrastructures of Daily Life in Cohousing", *Environment and Planning*, 43, n° 3, pp. 560-77.
- KRÄMER, S. & KUHN, G. (2009), *Städte und Baugemeinschaften*. Karl Krämer Verlag, Stuttgart, Zürich.
- KRUK, J. (2010), "Duitse Toestanden. Leren van het Tübingen model." *Archined*, February 3.
- LABIT, A. (2013), « L'habitat solidaire intergénérationnel : mythe et réalité en France et en Allemagne », in : MEMBRADO, M. et ROUYER, A. (dir.), *Habiter et Vieillir : vers de nouvelles demeures*, ERES, Toulouse.
- LIETAERT, M. (dir.) (2012), *Le cohabitat, reconstruisons des villages en villes*, Couleur livres, Charleroi.
- LUSSAULT, M. (2000), « La ville des géographes », in : PAQUOT, T., LUSSAULT, M., et BODY-GENDROT, S. (dir.), *La ville et l'urbain, l'état des savoirs*, La Découverte, Paris.
- MAURY, Y. et BERNARD, N. (dir.) (2009), *Les coopératives d'habitants : une troisième voix pour le logement ?*, Éditions Bruylant, Bruxelles.
- MAYER, A. (2013), *Les écoquartiers de Fribourg. 20 ans d'urbanisme durable*, Le Moniteur, Paris.
- MBOUMOUA, I. (2008), « Retour sur l'expérience européenne de diffusion des modèles urbains : de l'invention d'URBAN à son appropriation différenciée par les villes en France et en Angleterre », Working paper du programme *Villes et Territoires - Cities are back in town*, Sciences Po, Paris.
- NEZ, H. (2011), « Nature et légitimités des savoirs citoyens dans l'urbanisme participatif. Une enquête ethnographique à Paris », *Sociologie*, 2, pp. 387-404.
- QU, L. & HASSELAAR, E. (dir.) (2011), *Making Room for People: Choice, Voice and Liveability in Residential Places*, Techne Press, Amsterdam.
- RITSEMA VAN ECK, J., VAN DAM, F. DE GROOT, C. & DE JONG, A. (2013), *Demografische ontwikkelingen 2010-2040 ruimtelijke effecten en regionale diversiteit. Achtergrondstudies*. Den Haag, Planbureau voor de Leefomgeving. <http://www.pbl.nl/>
- ROUX, N. (2012), « La dynamique de réseaux pour le développement et la reconnaissance de l'habitat coopératif/groupé en France », *Communication VII Congreso Internacional Rulescoop*, Université de València (Espagne), 5-7 septembre. <http://www.congresorulescoop2012.es/comunicaciones/?search-by=autor&search-tema=0&search-keyword=0&search-string=roux>
- TELLINGA, J. (2010), "De Almeerse werkwijze", *The WE-City S+RO*, 2010/03, pp. 36-41.
- TUMMERS, L. (2011), "Collectively Commissioned Housing: new urban qualities through residents self-management", in: QU, L. & HASSELAAR, E. (dir.), *Making Room for People: Choice, Voice and Liveability in residential places*, TechnePress, Amsterdam, pp. 153-177.
- TUMMERS, L. (2013), "Co-Housing Pioneers of Eco-Engineering", *Communication à la conférence European Network of Housing Research*, Tarragona (Espagne), 2-7 juillet. <http://www.enhr2013.com/paper-submission/list-of-papers/>

## Notes

- 1 ALTER-PROP (« Alternatives de propriété pour l'habitat ») est un programme de recherche pluridisciplinaire (sociologie, droit, architecture) financé par l'ANR, 2010-13. Voir <http://alter-prop.crevilles-dev.org/>.
- 2 Séminaire « Ecoquartiers : comparaisons internationales des logiques de participation », ALTER-PROP, Tours, 14 mars 2012.
- 3 Colloque international "Self-managed co-housing: born out of need or new ways of life?", Le Studium Conferences, Tours, 12-13 mars 2012.
- 4 Dans le quartier Vauban à Fribourg, le quartier français et le quartier Loretto à Tübingen ; au centre d'information de la mairie d'Almere lors de la construction du quartier Homere et au sein des projets d'habitat participatif à Almere ; au sein de l'association Eco-quartier et du groupe Eco-Logis à Strasbourg.
- 5 Nous avons interrogé deux types d'acteurs. Nous avons systématiquement conduit des entretiens semi-directifs avec des acteurs institutionnels (élus, responsables des services municipaux, professionnels) : l'élue à l'urbanisme et le fonctionnaire responsable du plan d'Homere à Almere ; le directeur du service d'urbanisme à Tübingen ; le directeur de des projets « autopromotion et habitat participatif » de la ville de Strasbourg, le directeur du CAUE du Bas-Rhin, les architectes du projet Greenobyl à Strasbourg. Puis nos visites de terrain et nos observations ont été l'occasion d'échanges non directifs avec des responsables associatifs et des habitants (au sujet de de projets déjà réalisés ou en cours).
- 6 *Livre blanc de l'habitat participatif*, Strasbourg, 2011 : préambule.
- 7 Voir l' interview de Jürgen Hartwig, architecte-urbaniste, fondateur de Freiburg futur, *Revue Durable*, 2012 : p.22.
- 8 Voir la brochure "Ik bouw mijn huis in Almere", ville d'Almere, 2010.
- 9 Voir la brochure IBBA, ville d'Almere, 2011.
- 10 Voir l'évaluation "5 jaar Homeruskwartier", ville d'Almere, 2012.
- 11 Strasbourg fait partie des villes françaises où les prix de l'immobilier sont les plus élevés.. L'accès à la propriété y est donc très difficile : seuls 26,5% des ménages strasbourgeois sont propriétaires contre 58,2% en France [sources : Insee, RP2009, RP2012].
- 12 Extrait des statuts de l'association [[www.ecoquartier-strasbourg.net](http://www.ecoquartier-strasbourg.net)].
- 13 *Guide pratique de l'autopromotion*, Association Eco-quartier Strasbourg, CAUE du Bas-Rhin, 2011 : p.8.
- 14 Entretien avec le directeur de projets « autopromotion et habitat participatif » de la ville de Strasbourg, juin 2012.
- 15 Voir la base de données en ligne du programme ANR ALTER-PROP. <http://alter-prop.crevilles-dev.org/ressources/geolocation/map/browse>
- 16 Le RNCHP s'est constitué en novembre 2010, à l'initiative de la Communauté Urbaine de Strasbourg et de la ville de Montreuil (Devaux, 2012). La brochure de présentation du réseau et la charte d'orientation sont disponibles sur le site internet de la ville de Strasbourg : <http://www.strasbourg.eu/developpement-rayonnement/urbanisme-logement-amenagement/projets-urbains/autopromotion-habitat-participatif/reseau-national-collectivite-habitat-participatif>
- 17 *Art. L. 200-1 du Code de la construction et de l'habitation* (créé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 47) : « L'habitat participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis. En partenariat avec les différents acteurs agissant en faveur de l'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé et dans le respect des politiques menées aux niveaux national et local, l'habitat participatif favorise la construction et la mise à disposition de logements, ainsi que la mise en valeur d'espaces collectifs dans une logique de partage et de solidarité entre habitants ».
- 18 Dans les sociétés coopératives, les habitants pourront jouir d'un logement par acquisition de parts sociales et la répartition des charges sera prévue par un contrat coopératif. Dans les sociétés d'attribution et d'autopromotion, les parties communes et celles à usage privatif seront distinguées, les lots seront attribués aux habitants en propriété ou en jouissance et la répartition des charges se fera, en principe, au prorata des lots privatifs (Voir les articles L. 201-1 à L. 201-13 et L. 202-1 à L. 202-11 du *Code de la construction et de l'habitation*).
- 19 M.H. Bacqué et C. Biewener distinguent trois tendances de l'*empowerment*, dont le modèle néolibéral dans lequel l'Etat ne disparaît pas mais encourage les individus à « exercer leurs capacités individuelles

et prendre des décisions « rationnelles » dans un contexte d'économie de marché. [...] Avoir accès au pouvoir dans cette acception signifie être intégré au monde du travail et de la consommation, [...] être « entrepreneur de sa propre vie ». Cela implique une capacité de conduire rationnellement son existence, de faire des choix, mais la question de l'émancipation et de la justice sociale n'est pas posée ; tout au plus est évoquée celle de l'accès aux opportunités, sans remise en cause des inégalités sociales » (Bacqué & Biewener, 2013 : p. 16-17).

---

### ***Pour citer cet article***

#### Référence électronique

Sabrina Bresson et Lidewij Tummers, « L'habitat participatif en Europe », *Métropoles* [En ligne], 15 | 2014, mis en ligne le 15 décembre 2014, consulté le 31 mars 2016. URL : <http://metropoles.revues.org/4960>

---

### ***À propos des auteurs***

#### **Sabrina Bresson**

Docteure en sociologie

Ingénieure de recherche, UMR 7324 CITERES, Université François-Rabelais, Tours

Chercheur du programme ANR ALTER-PROP <http://alter-prop.crevilles-dev.org/>

[Sabrina.bresson@univ-tours.fr](mailto:Sabrina.bresson@univ-tours.fr)

#### **Lidewij Tummers**

Ir Architecte, Tussen Ruimte Rotterdam (NL)

Tutor-researcher Chair of spatial planning & strategy, Department Urbanisme, TU Delft

Chercheur du programme ANR ALTER-PROP <http://alter-prop.crevilles-dev.org/>

[l.c.tummers@tudelft.nl](mailto:l.c.tummers@tudelft.nl)

---

### ***Droits d'auteur***

© Tous droits réservés

---

### ***Résumés***

À partir d'enquêtes de terrain réalisées à Tübingen et Fribourg (Allemagne), Almere (Pays-Bas) et Strasbourg (France), les auteures interrogent le développement de l'habitat participatif en Europe, dans une double perspective, sociologique et urbanistique. 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.

Les auteures montrent que l'habitat participatif présente pour les collectivités une triple alternative : sociale, en développant la participation citoyenne ; urbaine, en favorisant le renouvellement des quartiers ; et environnementale, en encourageant l'éco-construction. Cependant, certaines questions restent en suspens, notamment celle des effets possibles de gentrification. De même, si l'engagement des citoyens dans la production de la ville ne signifie pas pour autant le retrait des institutions, il faut interroger la capacité des pouvoirs publics à accompagner ces initiatives et à en assurer l'égalité d'accès.

## Co-housing in Europe: towards an alternative way of housing provision?

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 field work 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.

### *Entrées d'index*

**Mots-clés** : habitat alternatif, logement, participation, urbanisme, politique publique, gestion locale

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