

HABITAT PARTICIPATIF ET RÉHABILITATION

Étude



Crédits et reproduction

Cette étude a été produite par Habitat Participatif France en octobre 2023 (www.habitatparticipatif-france.fr)

L'enquête et la rédaction de ce document ont été réalisées par Pierre-Charles Marais ([Regain](#)).

Merci aux groupes d'habitantes et habitants qui ont contribué à l'enquête.

L'ensemble des textes peut être copié sans limite, en citant leur source.

Photo de couverture

Habitat Participatif « *Le Penjat* » à Auch (Gers- 32) : <https://hugopenjat.weebly.com/>

SOMMAIRE

- Introduction

- Méthodologie de l'étude
- Les recommandations d'Habitat Participatif France

- L'étude
 1. Des projets initiés et portés par des citoyens, sans politique publique
 2. Quelles sont les motivations des porteurs de projet pour réhabiliter plutôt que construire du neuf ?
 3. Où se trouvent-ils ?
 4. Quels bâtiments réhabilitent-ils ?
 5. Que proposent ces projets ?
 6. Une réhabilitation globale et performante
 7. Comment se montent ces projets ?

- Annexes

Introduction

Contrairement à l'idée reçue, **la majorité (53%) des projets d'habitat participatif sont réalisés en réhabilitation de bâtiments existants.** Cela représente 224 projets livrés (plus de 1500 logements), alors **que 211 projets sont actuellement en travaux** (environ 1400 logements), laissant présager d'une forte augmentation de cette dynamique.

Une étude nous a donc semblé nécessaire pour mieux connaître ces projets, mettre en avant leurs caractéristiques et valoriser leurs retours d'expérience.

Quels types de bâtiments sont réhabilités ? Quels types de réhabilitation réalisent les collectifs ? Nous avons procédé à une enquête qui a mobilisé 55 groupes-projets, représentant autant de lieux livrés, en travaux ou en phase d'études.

Alors que les politiques publiques mettent en avant le besoin de réhabiliter les constructions existantes pour diminuer nos émissions de gaz à effet de serre (objectif neutralité carbone pour 2050) et de limiter la consommation des terres agricoles et naturelles (objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) pour 2050 également), le résultat de cette étude est sans équivoque : les projets d'habitat participatif en réhabilitation se posent en pionniers de ces deux ambitions.

En voici les principales caractéristiques :

- **Ces projets sont à 70% des réhabilitations globales avec une forte ambition écologique** tant du point de vue de la performance énergétique, que de la démarche bas carbone (matériaux biosourcés et énergies renouvelables) ;
- **Deux tiers des porteurs de projets ont choisi de réhabiliter** plutôt que de construire par **soucis de ne pas artificialiser des sols** et / ou de diminuer leur empreinte carbone ;
- Ces projets sont pourtant complètement en dehors des radars et bénéficient de peu de soutien :
 - > Alors que 21% des projets d'habitat participatif en neuf sont initiés par des collectivités locales, ce chiffre tombe à 2% pour les immeubles à réhabiliter ;
 - > On ne trouve quasiment aucun projet dans les territoires prioritaires ;
 - > L'acquisition d'immeubles vacants à réhabiliter s'avère souvent impossible pour les collectifs d'habitant.es.

Résultat : les projets d'habitat participatif en réhabilitation sont initiés à 96% par des citoyens sans soutien institutionnel, et à 80% dans les territoires ruraux, là il y a plus d'opportunités foncières.

Ces initiatives privées se voient par ailleurs refuser l'accès aux aides de droit commun, en particulier concernant les subventions à la réhabilitation de l'Agence Nationale pour l'Habitat (Anah) – ce qu'une future expérimentation de l'Anah pourrait bientôt corriger.

Méthodologie de l'étude

Cette étude s'appuie sur la base de données des projets d'habitat participatif en France ¹, qui recense plus de 1000 projets, ainsi que sur une enquête menée en **avril 2023**, à laquelle ont répondu **55 projets** de cette même base, soit en phase d'études, soit en travaux, soit déjà habités.

L'enquête a été dirigée aux porteurs de projet d'habitat participatif qui ont fait **le choix de rénover** un bâti existant (plutôt que de réaliser une construction neuve), afin de les interroger sur leurs motivations et s'intéresser à la manière dont ils ont mené leur projet.

Les questions de l'enquête ont été formulées de manière ouverte ; les termes choisis dans les réponses (artificialisation, bilan carbone...) sont issus des réponses apportées par les répondants et pas de questions à choix multiple ou fermées.



Le Penjat à Auch (Gers – 32)

¹ Base de données des habitats participatifs et Oasis en France : <https://www.basededonnees-habitatparticipatif-oasis.fr/>

Les recommandations d'Habitat Participatif France

Alors que le gouvernement français développe différents outils permettant d'avancer pour atteindre la neutralité carbone et la Zéro Artificialisation Nette, mais exprime régulièrement les difficultés rencontrées pour y parvenir, les projets citoyens dont nous observons qu'ils sont particulièrement porteurs de ces objectifs, doivent être plus soutenus.

Nos recommandations aux institutions :

- En intégrant systématiquement des fonciers en réhabilitation dans les politiques publiques existantes des collectivités territoriales dédiées à l'habitat participatif (appels à projet, fonciers réservés, etc.)
- En intégrant l'habitat participatif dans la boîte à outils des politiques publiques existantes dirigées vers la réhabilitation des centralités et, en particulier dans les secteurs prioritaires (Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), Opération de revitalisation du territoire (ORT), Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), etc.) notamment en :
 - Facilitant l'accès au foncier pour les initiatives habitantes
 - Appuyant l'ingénierie via les dispositifs existants
- En garantissant une égalité de traitement dans l'accès aux aides à la réhabilitation (subventions de l'Anah en particulier) dont les particuliers qui choisissent des formes juridiques innovantes restent privés
- En valorisant les projets de réhabilitation exemplaires, source d'inspiration :
 - > Des projets réalisés avec en partenariat habitants-collectivité-organisme HLM pour susciter ce type de partenariats ;
 - > Des projets qui participent à la revitalisation de campagnes ou centre-bourg en apportant de nouveaux habitants et une dynamique de commons de type « tiers lieux » ;
 - > Des projets qui valorisent des bâtis en déshérence (friches, logements vacants...) ;
 - > Des projets qui densifient l'existant sans artificialiser ;
 - > Des projets qui portent des rénovations globales ambitieuses dans leur performance énergétique et dans la décarbonation du bâtiment.

Aux porteurs de projet, les recommandations suivantes :

- L'accompagnement par des professionnels spécialisés ;
- Privilégier le choix d'entreprises locales expérimentées ;
- Définir le niveau d'auto-construction en fonction de ses capacités ;
- Se former ;
- Soigner l'organisation collective et la qualité relationnelle au sein du groupe pendant le stress du chantier ;
- Visiter des projets déjà réalisés.



Les Choux Lents - Saint-Germain-au-Mont-d'Or (Rhône - 69)

1 -Des projets initiés et portés par des citoyens, sans politique publique

Seulement 2% des projets sont initiés par une collectivité (alors que c'est le cas pour 21% des projets en neuf). Parmi ces derniers, 2% sont à l'initiative de professionnels et 96% naissent de l'initiative d'un collectif de citoyens. Alors que 38% des projets d'habitat participatif en neuf sont réalisés en partenariat avec un organisme HLM, parmi les projets en réhabilitation cette proportion tombe à 3% à peine.

Aujourd'hui, les projets d'habitat participatif en réhabilitation sont quasi exclusivement portés par des collectifs de citoyens en autopromotion. Cette situation découle d'un double constat :

- › Les collectivités qui initient des politiques publiques en faveur de l'habitat participatif, encore peu nombreuses mais qui concernent tout de même 105 projets (10% des projets), n'incluent pas de foncier en réhabilitation dans leur démarche (seules 8 initiatives en réhabilitation sur 105 projets, soit moins de 8%).
- › Les collectifs ne parviennent pas à mettre en place de partenariats avec des bailleurs permettant de produire du logement abordable – ce qui ne surprend pas au regard des difficultés qu'ont les bailleurs à intervenir dans l'existant.

Les collectifs de citoyens sont précurseurs dans la réhabilitation globale du bâti ancien, même en l'absence de politiques publiques. Sans soutien, ils investissent la question de la production du logement abordable avec une autre stratégie à leur disposition : l'auto-construction.

Les deux illustrations suivantes sont d'encore trop rares exemples, qui peuvent inspirer les collectivités territoriales.



**Métropole de
Strasbourg :**

**Des appels à projets
d'habitat participatif
désormais en
réhabilitation**

L'Eurométropole de Strasbourg est pionnière dans sa politique publique de soutien à l'habitat participatif.

Depuis 2011, cinq appels à projets ont été lancés ², permettant de céder des fonciers à des collectifs d'habitants. Une vingtaine de projets ont été réalisés et une autre vingtaine sont en cours. Depuis 2015, des immeubles bâtis, à réhabiliter sont inclus dans les « consultations autopromotion » : plusieurs bâtiments sont actuellement à l'étude.



« La rencontre
entre une
association qui
souhaitait monter
un habitat
participatif et une
commune »

Néologis à
Quillebeuf-sur-
Seine (Eure – 27)

Néologis est le résultat de la rencontre entre une association qui souhaite monter un projet d'habitat participatif écologique (donc en réhabilitation) et de la Commune de Quillebeuf-sur-Seine qui disposait d'un ancien presbytere désaffecté.

Ce partenariat local a permis la réhabilitation exemplaire de ce bâtiment (Label Bâtiment Basse Consommation (BBC)), la création de 5 logements en PLAI et une dynamique participative avec les foyers qui s'occupent eux-mêmes de la gestion des espaces communs et développent une vie solidaire. Un bail à réhabilitation permet par ailleurs à la mairie de garder la maîtrise de son foncier, et pour le bailleur de ne pas acheter.

- Nombre de logements : 5
- Montage : locatif social PLAI
- Maître d'ouvrage : Néologis - SNL
- Type de réhabilitation : globale (étiquette G du label BBC réno)
- Montant des travaux : 2300€ttc/m²

² <https://habitatparticipatif.strasbourg.eu/consultations-autopromotion-ville-de-strasbourg/>

2 - Quelles sont les motivations des porteurs de projet pour réhabiliter plutôt que construire du neuf ?

→ Des raisons liées à l'écologie :

Les deux tiers des projets (33 sur 51) mentionnent l'écologie comme motivation principale, dont en particulier :

- Ne pas artificialiser, densifier : 22 occurrences
- Diminuer l'empreinte carbone / l'énergie grise du bâtiment : 8 occurrences
- Diminuer ses déplacements / habiter en centre-ville : 4 occurrences
- Contribuer à l'effort collectif de réhabilitation : 5 occurrences

→ La deuxième raison qui est mentionnée tient aux processus d'acquisition foncière et aux opportunités qui se présentent aux groupes-projets :

- Une opportunité qui s'est présentée au groupe : 13 occurrences
- La perception d'un projet plus économique qu'en neuf : 11 occurrences
- L'absence de terrains à bâtir permettant la réalisation de plusieurs logements (ces terrains sont presque exclusivement réservés aux non professionnels) : mentionnée par 5 projets
- Dans le cadre du soutien d'une collectivité locale : 4 occurrences

→ Des motivations qui touchent au cadre de vie sont enfin mentionnées :

- **Contribuer à la réhabilitation du patrimoine local** : 13 occurrences
- Le « charme de l'ancien » : 8 occurrences
- La possibilité d'habiter un environnement naturel et / ou rural : 7 occurrences

→ La perspective d'un projet plus rapide à monter et à habiter :

- 6 projets mentionnent la possibilité d'habiter sur place beaucoup plus rapidement que pour un projet neuf

→ La perspective d'innovations :

- Expérimenter l'habitat léger
- La réhabilitation de friches ou de fonciers atypiques
- L'accès au foncier agricole pour combiner habitat et activité (3 projets)

Les porteurs de projet affirment leur motivation écologique comme principal moteur du choix de la réhabilitation. La non-artificialisation des sols est mentionnée par près de la moitié des porteurs de projets.



« Ne pas artificialiser »

**Le projet Abeille à Saint-Denis-de-Pile
(Gironde - 33)**

Le Projet Abeille a pris forme au sein d'une maison girondine en zone périurbaine, anciennement ferme viticole, qui a été totalement réhabilitée en écoconstruction depuis 2021.

Pour les habitant·e·s du projet Abeille, leurs motivations *« étaient écologiques en priorité. La première raison : ne pas artificialiser. Mais aussi utiliser un bâti existant, limiter l'énergie grise du bâtiment en s'inscrivant dans sa structure initiale. »*

« Nous avons conservé les murs et la charpente et fait une rénovation complète des logements et des espaces communs. »

L'habitat est conçu autour d'un espace de vie qui se situe au centre du bâtiment, les espaces communs desservant les 3 logements individuels.

- Nombre de logements : 3
- Montage : copropriété
- Type de réhabilitation : globale
- Montant des travaux : 2000€ ttc/m²



**« Arrêter de
consommer
des terres
agricoles »**

**Le projet Ilot
Effel à
Malaunay
(Seine-
Maritime -
76)**

L'ilot Effel est un habitat participatif rénové en autopromotion, dans l'ancienne école municipale de la commune de Malaunay, datant de 1870. Le groupe y est installé depuis février 2023.

« Nous cherchions du foncier, un maire nous a proposé une école qui venait de fermer. Cela correspondait à une de nos préoccupations : ne pas construire sur une terre agricole. »

- Nombre de logements : 9
- Montage : SCIA
- Type de réhabilitation : globale
- Montant des travaux : 2500€ ttc/m²



3 - Où se trouvent-ils ?

→ Ils sont au cœur des territoires :

En zone rurale, 81% des projets sont réalisés en réhabilitation, contre 22% en zone urbaine. Sans surprise, on retrouve donc 80% des projets en réhabilitation dans le monde rural et peu d'expériences dans les grands centres urbains.

La corrélation réhabilitation – monde rural constatée dans l'étude statistique de la Base de données de l'Habitat Participatif et des Oasis se corrobore dans l'enquête et nous permet néanmoins d'en savoir plus sur leur localisation :

> Taille de la commune :

- < 2000 habitants : 42% des projets (la moitié en centre-bourg, l'autre en hameaux isolés)
- 2.000 – 10.000 habitants : 38% des projets
- 10.000 – 100.000 habitants : 16% des projets
- < 100.000 habitants : 4% des projets

Cette répartition géographique est moins le résultat d'un choix de localisation des porteurs de projet (il y a autant de projets d'habitat participatif en milieu urbain qu'en milieu rural) que **le reflet des difficultés d'acquisition du foncier bâti** dans le contexte où les politiques publiques en faveur de l'habitat participatif sont exclusivement orientées sur les projets de construction neuve.

Dans ce contexte les porteurs de projet utilisent le marché privé où ils se trouvent en concurrence avec les marchands de bien et investisseurs – avec peu de chance de réussite pour des non-professionnels en secteur tendu. De nombreux collectifs témoignent, après plusieurs années de recherche en zone métropolitaine, se reporter sur des zones rurales plus accessibles.

→ Cette localisation rurale serait-elle un non-sens du point de vue des déplacements ?

57% des projets ont des localisations durables d'un point de vue des déplacements : très peu de projets s'installent en périphéries mal desservies. On a donc une majorité de projets qui s'installent au cœur des centres (en commune rurale comme en ville moyenne), et un tiers qui s'installent dans des hameaux (ils réinvestissent des anciennes fermes en particulier).

Quelques données complémentaires sur la localisation de l'habitat au regard de son environnement urbain :

- Au cœur des aménités urbaines : 21% des projets
- À proximité du centre, accessible en transports en communs ou mobilités douces : 36% des projets
- À proximité du centre, accessible en voiture : 8% des projets
- Isolé : 35% des projets



« Au cœur du village, un bouillonnement d'activité »

Habitat groupé Ardéchois à Vals-les-Bains (Ardèche - 07)

C'est un groupe de 6 retraités qui décide d'acheter et aménager un ancien moulinage, situé en centre-ville de Vals-les-Bains (3500 habitants), en Ardèche.

Pour les habitant.es : « notre choix a été de résider en Centre-ville, avec proximité des commerces et loisirs, structures scolaires, sanitaires et sociales, accès aux transports publics. »

Ils y aménagement d'abord 6 logements et réalisent les travaux par étape dans l'objectif de créer 10 logements. Dès leur arrivée ils aménagent une grande salle qui accueille des concerts, des conférences, du théâtre et des ateliers proposés par les habitants ou des collectifs, et des projections de films (partenaire des Toiles du doc de Lussas, semaine du court-métrage, etc.).

Dans les anciens ateliers, ils aménagent également un atelier couture, un studio d'accueil temporaire et bientôt une salle polyvalente avec le soutien du Département et de la Fondation des Petits Frères des Pauvres. Quatre nouveaux logements restent encore à aménager pour accueillir de nouveaux foyers.

- Nombre de logements : 10
- Montage : SCI
- type de réhabilitation : par étapes
- montant des travaux : non renseigné



4 – Quels bâtiments réhabilitent-ils ?

Dans la majorité des cas il s'agit de biens très dégradés, parfois même en ruine, qui exigent des réhabilitations très lourdes et propices à des transformations importantes.

Quelques projets au contraire présentent déjà plusieurs logement existants, complétés de locaux annexes à transformer ou de droits à construire.

Les projets de l'échantillon ont monté leur projet en acquérant :

- Une ancienne ferme dans 40% des cas ;
- Une maison bourgeoise ou un château dans 36% des cas ;
- Des bâtiments non dédiés au logement (friches, équipements...) dans 16% des cas.

Les projets investissent des bâtis « inadaptés » et souvent délaissés. Il s'agit de constructions de grande surface : corps de ferme du XIX^e siècle, immenses bâtisses inconfortables ou même équipements abandonnés. Dans ces espaces délaissés, les collectifs viennent densifier et repenser le bâti avec un outil dont ne dispose pas le marché privé : les espaces communs et l'adaptation des programmes individuels, qui facilitent l'appropriation d'espaces « atypiques ».

Notons tout de même que ces données sont biaisées par le fait que les collectifs d'habitants peinent à accéder au foncier sur le marché privé et qu'ils ont plus facilement accès aux fonciers moins attractifs pour ces derniers, notamment parce qu'ils sont très dégradés, très atypiques ou en zone détendue.

Les immeubles de logements à réhabiliter, sur le marché privé, sont paradoxalement inaccessibles à un collectif de citoyen : ils sont en général partiellement occupés et destinés à des investisseurs. **Il est donc indispensable que les collectivités territoriales, dans le cadre de leurs opérations urbaines, flèchent des immeubles à réhabiliter à des démarches d'habitat participatif.**



« Neuf
logements et des
communs dans
une ancienne
école »

Ilot Effel à
Malaunay

L'Ilot Effel, présenté précédemment, est aussi un exemple de densification du bâti existant. Pour le groupe d'habitantes : « *Les logements individuels sont de taille suffisante pour le quotidien, les locaux communs sont assez importants : le lieu comporte une grande cave pouvant abriter des ateliers. L'extérieur permet aussi l'installation d'équipements en fonction des hobbies et besoins de chacun.* »

L'Ilot Effel comprend une salle commune de 50m², une chambre d'amis avec Salle de bain et un WC PMR, le tout sur une surface de 80m². Une buanderie commune a été réalisée dans la cave. Tous les espaces extérieurs, conçus dans l'espace ancienne cours de récréation de l'école, sont en communs, dont un espace potager.

5 - Que proposent ces projets ?

→ Ils créent plus de logements dans le bâti existant

Les anciennes fermes ou maisons bourgeoises étaient à l'origine constituées, en général, d'un seul logement (souvent de grande surface), parfois inoccupé depuis plusieurs décennies. Sur un échantillon de 36 projets on observe une grande variété de surfaces réhabilitées, qui permettent **la création de 3 à 14 logements. En moyenne, ces constructions passent de 1 logement existant à 6 logements.**

Les bâtiments non résidentiels sont très divers. Il s'agit, au sein de l'échantillon, d'un bâtiment de bureaux désaffectés par la SNCF, d'une ancienne école, d'une maison de retraite, de petites friches industrielles. Ces projets présentent une plus grande surface et **créent de 6 à 18 logements, avec une moyenne de 9 logements.**

En plus des logements, de nombreux projets mettent en œuvre une véritable mixité d'usages, en créant des surfaces ouvertes à d'autres usages :

- Des bureaux
- Des gîtes
- Des locaux associatifs
- Des espaces culturels
- Une école alternative
- Une épicerie
- Des activités agricoles (maraîchage)

Un quart des projets densifie encore plus le projet en créant sur l'emprise foncière de nouveaux logements « en neuf » :

- En surélévation verticale : 4% des projets
- En réalisant des constructions supplémentaires sur le terrain : 12% des projets
- En installant des habitats légers en complément : 10% des projets



« Quand une
ferme abandonnée
redevient un
village... »

La Bigotière à
Epiniac (Ile-et-
Vilaine - 35)

La Bigotière est une ancienne ferme transformée en éco-hameau, passée d'un habitant auparavant à 21 personnes (6 couples, 7 personnes accueillies dans un lieu d'accueil social et un gîte en location pour un couple)³. Les bâtis sont réhabilités en éco-rénovation (béton de chaux, murs en terre-chaux-chanvre et chantiers participatifs)

« Nous avons choisi de réhabiliter un corps de ferme par envie d'être dans la nature, de prendre soin du patrimoine breton et ne pas utiliser de nouvelles terres agricoles ou naturelles. Nous voulions aussi refaire vivre une ferme qui était une grosse ferme emblématique du territoire. Le lieu a une longue histoire avant nous et plein de gens sont très heureux que le lieu revive, notamment des personnes qui y ont travaillé ou le connaissent. »

La Bigotière est un exemple de densification du bâti mais aussi de la pluralité des usages et activités : accueil de femmes isolées avec leurs enfants, fournil, et SCIC engagé dans la transition alimentaire et écologique ⁴, compagnie de théâtre et spectacles pour les jeunes publics, etc.

- Nombre de logements : 6 logements ont été conçus au sein d'un corps de ferme et de ses dépendances agricoles (étables, hangars, et soues à cochons)
- Montage : SCIA
- Type de réhabilitation : globale
- Montant des travaux : 1400€ ttc/m²

³ <https://france3-regions.francetvinfo.fr/bretagne/ille-et-vilaine/vivre-ensemble-immersion-a-la-bigotiere-un-habitat-partage-ou-douze-quinquagenaires-se-la-jouent-collectif-2045236.html>

⁴ <https://leruisseau-coop.bzh/>

6 - Une réhabilitation globale et performante

→ Du point de vue de la performance énergétique :

70% des projets étudiés ont engagé une rénovation globale ambitieuse. Le gain énergétique reste néanmoins très difficile à mesurer car la plupart des bâtiments considérés ne disposaient pas d'un diagnostic énergétique.

Par ailleurs les projets en réhabilitation ne sont pas souvent soumis à une étude thermique complète. Parmi les 7 projets qui disposent d'une telle étude : 2 atteignent la classe A, 4 la classe B et 1 la classe C.

En l'absence de données chiffrées, les porteurs de projets qualifient la performance de la rénovation réalisée comme :

- Performance passive ou presque pour 16% des projets étudiés
- Excellente et bien supérieure aux exigences réglementaires pour 18% des projets
- Bien mieux qu'au départ pour 32% des projets
- Reste insuffisante pour 5% des projets.

→ Du point de vue des énergies renouvelables :

- 43% des projets incluent des panneaux photovoltaïques et 35% des chauffe-eau solaires
- 40% des projets incluent un chauffage au bois collectif ou individuel
- Quelques rares projets sont connectés à un réseau de chaleur ou à une installation de géothermie
- Plusieurs projets indiquent s'être vu refuser l'autorisation de poser des panneaux solaires
- Enfin, une dizaine de projets (20%) indiquent avoir dû renoncer à la production d'ENR et/ou chauffage biomasse par insuffisance budgétaire.

→ Du point de vue des matériaux biosourcés :

La quasi-totalité des projets (90%) pose une importante ambition dans l'utilisation de matériaux biosourcés ; le coût de ces matériaux est évoqué comme la principale limite à leur emploi dans au moins 25% des projets.

Le caractère biosourcé ou naturel des matériaux est complété, dans 20% des projets, par une dimension « ressource locale » affirmée et pour 10% des projets par une démarche de réemploi.

Les matériaux le plus souvent mentionnés sont la fibre de bois (30% des projets), l'ossature bois, l'enduit terre, la chaux et le chanvre (20%), la paille et la ouate de cellulose (12%).

Bien que les bâtiments considérés soient très divers et que les porteurs de projet mentionnent souvent leurs moyens financiers limités, on constate que les projets sont dans leur immense majorité des réhabilitations globales du bâti (isolation, chauffage, ENR...), réalisées avec une très forte ambition de performance énergétique (avec des niveaux qui atteignent couramment les classes A et B) et accompagnées d'une démarche carbone elle aussi ambitieuse (matériaux biosourcés et locaux, sobriété, réemploi, etc.).

Notons que ces caractéristiques ne sont pas idéologiques mais intrinsèques à la démarche d'habitat participatif : les collectifs reconfigurent des bâtis dégradés en plusieurs logements (reconfiguration) et réalisent ces travaux pour eux-mêmes et avec leurs propres ressources : ils sont donc beaucoup plus impliqués dans la qualité du bâti que des professionnels ou investisseurs.



**Le Penjat à Auch
(32)
« Une
réhabilitation
globale
exemplaire »**

Le Penjat, ancienne ferme gasconne à Auch dans le Gers, a été réhabilité en habitat participatif entre début 2020 et juillet 2021.

Le Penjat, a obtenu le label NoWatt ⁵ et BDM OR ⁶ (angle réhabilitation globale, performance énergétique et matériaux biosourcés). La conservation du patrimoine bâti existant, et l'emploi de [matériaux biosourcés](#) a guidé les choix techniques du groupe d'habitants dès le début du projet. Le chantier a été confié à 90% à des entreprises locales. Cette rénovation complète a été lauréate en 2021 de l'Appel à projet du OFF du développement durable.

⁵ Présentation de l'appel à projets NoWATT en Occitanie : <https://occitanie.ademe.fr/sites/default/files/aap-no-watt-occitanie.pdf>

⁶ Présentation du Penjat sur Envirobat : <https://www.envirobat-oc.fr/Habitat-participatif-Penjat-Auch-32>

Pour le groupe d'habitant.es : « Le chantier du Penjat a affiché une absence complète de bitume, aucune étanchéité nouvelle des sols, aucune bombe de mousse polyuréthane, quasi-absence de polystyrène (sauf au sein de la chaudière), très peu de joints silicone, quasi-absence de béton et ciment (à l'exception d'un renfort ponctuel de fondation). Le chantier du Penjat a fièrement et massivement mis en œuvre les matériaux biosourcés. »

- Nombre de logements : 7 logements
- Montage : SCIA
- Type de réhabilitation : globale
- montant des travaux : 1 350 €ttc/m²



« Une friche industrielle qui devient un immeuble passif »

La MELO, Maison de l'Écologie, du Lien et de l'Ouverture à Valence⁷ (Drôme - 26)

La MELO est une ancienne usine de fabrication textile en béton armé, située dans le centre de Valence, qu'un collectif d'habitant.es a acquis pour engager une démarche de production de logements bas carbone et passifs. Le groupe d'habitant.es est animé par des motivations « principalement écologiques : ne pas augmenter l'artificialisation des sols, valoriser une construction déjà existante, limiter la quantité de béton ou autres matériaux de construction énergivores déjà présents dans le bâtiment construit. »

Les travaux sont en cours. L'objectif : une densification du bâtiment, en quasiment passif avec 830m² de surface habitable, avec à une surélévation de 2 étages (pour produire 4 appartements duplex en ossature bois). Le groupe souhaite être « un exemple sur le plan de la limitation de l'empreinte carbone du bâtiment en réhabilitation et également limiter au maximum son empreinte à l'usage ». Pour ce faire, les travaux prévoient : une isolation par l'extérieur et fenêtres double-vitrage très performantes / un double flux / un chauffe-eau solaire / des panneaux photovoltaïques sur

⁷ Présentation de la MELO sur le site de l'AMO Chez moi Demain : <https://chezmoidemain.com/habitat-participatif-a-valence/>

le toit, complétés par une Pompe à Chaleur sur nappe (pour ce qui ne sera pas couvert par le soleil en besoin énergétique)

- Nombre de logements : 10 logements
- Montage : SCIA
- Type de réhabilitation : globale
- Montant des travaux prévisionnel : 4200€/m² TTC maximum



7 - Comment se montent ces projets ?

→ Quel statut juridique ont-ils choisi ?

- La SCI dans 37% des cas. La SCI est le montage le plus connu des professionnels de l'immobilier et de la construction et est souvent recommandé à ce titre.
- La SCIA pour 24%
- Une SAS coopérative pour 15%
- La copropriété dans 8%
- Un autre montage pour 15%.

→ Comment réalisent-ils leurs travaux ?

La moitié des projets fait appel à un architecte en mission complète et 20% uniquement pour le permis de construire. Par ailleurs, **90% des projets ont recours à l'autoconstruction** :

- 1/4 des projets réalisent eux-mêmes la totalité des travaux
- La plupart des habitants réalisent eux-mêmes les finitions
- La majorité intervient sur le second-œuvre, parfois avec l'appui d'artisans
- Les travaux de gros œuvre sont le plus souvent réalisés par des entreprises, et d'autant plus que les travaux sont importants
- La réalisation des démolitions en auto-construction est mentionné comme une action source d'économies dans 20% des projets.

On a donc une majorité de projets qui restent « conventionnels » dans leur maîtrise d'ouvrage, avec un architecte en mission complète et de l'auto-construction limitée à certains éléments de second œuvre et de finition, et 25% environ de projets « informels » qui sont réalisés sans architecte et en majorité en auto-construction.

Parmi ces derniers projets on trouvera d'un côté des projets dont le niveau de travaux reste modeste ; de l'autre des projets plus « radicaux » où l'auto-construction a été poussée à un niveau élevé, avec beaucoup de compétences internes, y compris sur le gros œuvre. L'auto-construction permet au groupe de réaliser des économies substantielles, qui rendent le logement plus accessible mais permettent également de favoriser l'emploi de matériaux biosourcés et/ou de réemploi. Les techniques qui favorisent l'emploi de matériaux peu carbonés requièrent souvent beaucoup de main d'œuvre et, s'ils peuvent

résulter coûteux quand ils sont mis en œuvre par des entreprises, résultent économiques en auto-construction (exemple : enduit terre).



« L'autoconstruction en chantiers participatifs, une autre manière de réhabiliter. »

Magn^y Éthique⁸ à Cublize (Rhône – 69)

Magn^yEthique est un éco-lieu et habitat participatif de 2000m², produit de la réhabilitation progressive du Château de Magny, à Cublize.

En 2019, un groupe d'habitantes et d'habitants en fait l'acquisition, avec l'objectif de le réhabiliter pour le transformer en éco-lieu et l'habiter collectivement. Le bâtiment, désaffecté depuis les années 1980, était auparavant un lieu de colonie de vacances, propriété du syndicat des employés de la ville de Lyon. Depuis 2019, le lieu est réhabilité par étapes successives, notamment lors de sessions de chantiers participatifs où des volontaires viennent aider à la rénovation des bâtis tout en se formant aux techniques de construction :

« Nous avons réalisé la plupart des travaux en chantiers participatifs concernant la réfection des intérieurs : électricité, plomberie, cloisons, isolation de rampants, enduits, etc. » « Les chantiers sont collectifs. Nous décidons ensemble quels appartements sont à faire en premier, et chacun.e y travaille selon ses possibilités/envies : certaines personnes préfèrent le jardin au chantier, et d'autres l'inverse ! Nous avons fait appel à différents artisans pour nous accompagner et nous former sur des techniques que nous souhaitons utiliser à plusieurs endroits : enduits chaux, refaire les joints de murs intérieurs, béton ciré, cloisons, ou autres. »⁹

- Nombre de logements : 14
- Montage : SCI
- type de réhabilitation : progressive par étapes
- montant des travaux : 1800€ ttc/m²

⁸ Site du projet Magn^yÉthique, éco-lieu et Habitat Participatif à Cublize : <https://magnyethique.org/>

⁹ Entretien avec Magn^y Éthique pour le Fil des Communs d'Habitat Participatif France, juillet 2023 : <https://www.habitatparticipatif-france.fr/?OrganiserDesChantiersParticipatifsCest>

→ Les subventions accordées aux projets

La moitié des projets sondés a sollicité les aides à la rénovation de l'Anah ¹⁰ ou MaPrimeRénov' ¹¹ :

- **14 (soit 60% des projets de l'échantillon) se sont vu refuser l'aide au titre de leur statut juridique** (9 SCI, 3 coopératives d'habitants et 2 SCIA)
- 7 se sont vu accorder une aide : 3 copropriétés, 3 SCI et une SCIA
- 4 dossiers sont en cours d'instruction.

La principale revendication formulée par les groupes porte sur ce sujet : l'accès aux aides de droit commun pour les projets de rénovation, indépendamment du statut juridique utilisé Plusieurs obstacles sont identifiés dans la démarche auprès de l'Anah :

- Le filtre « statut juridique » qui exclue presque automatiquement les projets collectifs (alors que sur certains territoires des SCI ou SCIA ont bénéficié de ces financements)
- La difficulté à renseigner les formulaires destinés à des particuliers dans le cadre de projets concernant un ensemble de logements (chaufferie collective, parties communes...)
- Pour les friches et autres locaux transformés, l'impossibilité de bénéficier d'aides alors que les politiques publiques encouragent cette démarche.

À peine 12% des projets de l'enquête ont bénéficié d'autres subventions. Celles-ci proviennent de fondations privées et de deux collectivités territoriales qui soutiennent l'habitat participatif : la métropole de Rouen et le Conseil départemental du Puy-de-Dôme.

→ Comment financent-ils leur projet ?

Les deux tiers des projets font appel à des financements bancaires : sous forme de prêt collectif (35%), de prêts individuels (22%) ou des deux cumulés (6%). La difficulté d'accès aux financements bancaires dans le cadre de la réhabilitation est mentionnée à plusieurs reprises.

Le reste des projets est financé sur les fonds propres des habitants ou fait appel à des financements alternatifs tels que des prêts privés ou crowdfunding. Les financements « alternatifs » sont particulièrement représentés pour les projets les plus alternatifs, comme ceux en habitat léger.

¹⁰ Note de plaidoyer d'Habitat Participatif France concernant les aides à la rénovation de l'Anah : <https://www.habitatparticipatif-france.fr/?AccesAuxAidesDeLAnahPourLesProjetsDHa>

¹¹ <https://www.maprimerenov.gouv.fr>

Annexes

Liste des projets ayant répondu à l'enquête

Le nom de votre projet	Code postal du projet	Environnement urbain	Statut juridique de votre projet (structure Maître d'ouvrage)
Abeille	33910	A proximité du centre, accessible en transports en communs ou mobilité douce au quotidien	Copropriété
Alter-HABITAT-LISLOIS	32600	Centre-ville / centre du village	SAS Coopérative d'habitant.es
Bord'ha	33100	A proximité du centre, accessible en transports en communs ou mobilité douce au quotidien	Société civile d'attribution (maintenant dissoute)
Clos Cadoux	60430	Lieu isolé, hameau	Particulier
Co-gîte de la Passerelle	26100	A proximité du centre, accessible en transports en communs ou mobilité douce au quotidien	Copro
Collectif 104	44390	Lieu isolé, hameau	Collectif
Coloc Marbeau	19100	Centre-ville / centre du village	Particulier
Distillerie de Vies	86260	A proximité du centre, accessible en transports en communs ou mobilité douce au quotidien	SCI
Ecolieu de Nouziers	23350	Lieu isolé, hameau	SAS coopérative
Ferme de la Boutillerie	59150	A proximité du centre, en zone résidentielle qui requiert l'usage de la voiture	SCIA
Ferme Légère	64410	Lieu isolé, hameau	SCI
Graines de Coop	22000	A proximité du centre, accessible en transports en communs ou mobilité douce au quotidien	SCIA
Graines de montagne	74440	Lieu isolé, hameau	SCI
Habitat groupé ardéchois - SCI " Le Moulin sur Volane"	07600	Centre-ville / centre du village	SCI
Habitat groupé du pont de cheneau	88200	A proximité du centre, accessible en transports en communs ou mobilité douce au quotidien	SCIA
HUNALIVIE	85170	Lieu isolé, hameau	SCI
Ilot Effel	76770	A proximité du centre, en zone résidentielle qui requiert l'usage de la voiture	SCIA
La Bigotière	35120	Lieu isolé, hameau	SCIA
La Chanceliere	49370	Centre-ville / centre du village	SCI logements et SCI activité commerciales et associées
La Maison des Fées	67360	A proximité du centre, en zone résidentielle qui requiert l'usage de la voiture	Aucune
La MELO (Valence)	26000	Centre-ville / centre du village	SCIA
La Réjouie	73230	A proximité du centre, accessible en transports en communs ou mobilité douce au quotidien	SCIA
Le 23 à Anères	65150	Centre-ville / centre du village	SCIC SAS
Le Château Potager	68500	A proximité du centre, accessible en transports en communs ou mobilité douce au quotidien	Une SCI foncière + une société de construction (idéalement une Coopérative d'Habitants) liées par un bail emphytéotique
LE DOMAINE DES POSSIBLES	63870	Centre-ville / centre du village	SCI + création d'une SAS de travaux pour la maîtrise d'oeuvre.
Le feu geslin	44170	Lieu isolé, hameau	SAS coopérative
Le Grands Liards	63490		Association

Le Habert de Chanaz	73000	A proximité du centre, accessible en transports en communs ou mobilité douce au quotidien	Copropriété
Les berges de la Véore	26120	Centre-ville / centre du village	SCIA
Les Chardons	26470	Lieu isolé, hameau	SCI pour la propriété et association pour l'usage
Les Choux Lents	69650	A proximité du centre, accessible en transports en communs ou mobilité douce au quotidien	SCI + association majoritaire
Les cinq cheminées de la Ville Berno	22000	A proximité du centre, accessible en transports en communs ou mobilité douce au quotidien	Co-propriété indivise entre trois co-habitants (sur six adultes à ce jour)
Les Coccinelles	74150	Lieu isolé, hameau	SCIA
Les Mazettes	07	Lieu isolé, hameau	SCI
Les Œuvriers	67600	A proximité du centre, accessible en transports en communs ou mobilité douce au quotidien	Non arrêté SCIA ou SAS Coopérative
MagnyÉthique	69550	Lieu isolé, hameau	SCI
Marlac'h	56320	A proximité du centre, accessible en transports en communs ou mobilité douce au quotidien	Association loi 1901
Oasis du Nil & Vilaine	35480	Lieu isolé, hameau	SAS
Pech des possibles	11190	A proximité du centre, accessible en transports en communs ou mobilité douce au quotidien	mairie
Plaine-Montagne			
Projet de diplôme sur un habitat participatif en réhabilitation d'un ensemble immobilier 12 rue des Juifs à Strasbourg	67 000	Centre-ville / centre du village	Potentielle SCI ou société d'attribution en auto promotion
projet Poupoules	71800	Centre-ville / centre du village	SCI
SCI la ville au maître	22550	Centre-ville / centre du village	la SCI
Sharewood	44640	A proximité du centre, accessible en transports en communs ou mobilité douce au quotidien	Copropriété
SOLENVIE	39100	A proximité du centre, accessible en transports en communs ou mobilité douce au quotidien	SCIA
Tire-Poil	73000	A proximité du centre, accessible en transports en communs ou mobilité douce au quotidien	Sci
Vaudon	35680	Lieu isolé, hameau	SCIA
Wild Souls	81250	Lieu isolé, hameau	SCI pour les logements privés, SAS pour les gîtes, Association d'intérêt général pour le sanctuaire-refuge
Zertzekozera	64780	A proximité du centre, accessible en transports en communs ou mobilité douce au quotidien	Sas cooperative
Roue Libre	30170	Lieu isolé, hameau	sas coopérative
La ferme du suchel	69170	Lieu isolé, hameau	Sci
Néologis - le presbytère de Quillebeuf-sur-Seine	27680	Centre-ville / centre du village	SNL a signé avec la mairie, un bail à réhabilitation sur 35 ans, et délègue à l'association Néologis les travaux et la gestion
Quoi qu'il arrive	84820	Centre-ville / centre du village	sci



Habitat Participatif France fédère l'ensemble des acteurs citoyens et professionnels de l'habitat participatif en France, avec l'ambition de multiplier le nombre de projets et d'élargir le nombre d'acteurs impliqués partout en France. L'habitat participatif permet à des groupes de citoyens de concevoir, créer et gérer leur habitat collectivement, en combinant espaces privés et espaces communs pour mieux répondre à leurs besoins.

Né en 2009, le Mouvement de l'habitat participatif compte aujourd'hui une cinquantaine de structures associatives et professionnelles et est en lien avec plusieurs centaines de groupes d'habitants en France.

www.habitatparticipatif-france.fr - contact@habitatparticipatif-france.fr