

TABLE DES MATIERES

1.	AVANT-PROPOS	13
2.	INTRODUCTION.....	15
3.	DEFINITIONS	19
4.	CARACTERISTIQUES.....	25
A.	PARTICIPATION.....	25
1)	PARTICIPATION CITOYENNE	25
2)	ETAPES D'INTERVENTION	26
a)	VISION	26
b)	CONCEPTION.....	27
c)	CONSTRUCTION	28
d)	GESTION.....	29
e)	DIFFUSION DU MODELE ET OUVERTURE SUR LE QUARTIER.....	30
B.	ACTEURS.....	31
1)	HABITANTS	31
2)	POUVOIRS PUBLICS	34
3)	ARCHITECTES	36
4)	ASSOCIATIONS.....	37
5)	PROMOTEURS.....	39
6)	AUTRES ACTEURS.....	39
5.	ATOUTS ET ECEUILS.....	41
A.	INTERETS INDIVIDUELS	41
1)	OBJECTIFS ECONOMIQUES	41

2)	OBJECTIFS ECOLOGIQUES	42
3)	OBJECTIFS SOCIAUX	43
a)	LIEN SOCIAL	43
b)	MIXITE	43
c)	LIEN AU QUARTIER.....	44
d)	DIVERSITE DES OBJECTIFS	45
B.	INTERET GENERAL.....	46
1)	DIMENSION D’UTILITE SOCIALE.....	46
2)	ACCESSIBILITE AU LOGEMENT.....	50
a)	REGULATION DES PRIX	54
3)	DYNAMISATION DU TERRITOIRE	56
4)	HABITAT DURABLE	59
C.	ECEUILS	66
1)	DIFFICULTES D’ACCES AU FONCIER	67
2)	ABSENCE DE CADRE JURIDIQUE.....	67
3)	COMPETENCES SPECIFIQUES NESSESSAIRES.....	68
4)	ABSENCE DE CULTURE DE LA PARTICIPATION.....	68
5)	RISQUE DE GENTRIFICATION	69
6.	MISE EN ŒUVRE PAR LES POUVOIRS PUBLICS	71
A.	VOIES D’ACTION ET OUTILS.....	71
1)	VOIES D’ACTION	71
2)	OUTILS SPECIFIQUES ET OPPORTUNITES SAISIES	74
B.	CONCLUSION	75
1)	TYPLOGIE DES DOCUMENTS.....	75

2)	TYPLOGIE DES ACTIONS	75
7.	CHOIX DES CAS ETUDIES	77
A.	CRITERES	77
B.	JUSTIFICATION.....	77
1)	PARTICIPATION	78
2)	SOUTIEN DES POUVOIRS PUBLICS	78
3)	DIFFERENCES ET COMPLEMENTARITES.....	79
8.	ETUDE DE CAS : LE MAKING HOF A STRASBOURG.....	81
A.	CONTEXTE.....	81
1)	HISTOIRE DE L’HABITAT PARTICIPATIF A STRASBOURG.....	81
2)	CONSULTATIONS EN AUTOPROMOTION	83
a)	CONSULTATION N°5.....	83
b)	CONSULTATION N°1 : 10 TERRAINS POUR 10 PROJETS DURABLES.....	85
3)	RESEAU NATIONAL	86
B.	PROJET MAKING HOF	87
1)	DESCRIPTION.....	87
2)	PARTICIPATION	90
3)	ACTEURS ET ROLE DES POUVOIRS PUBLICS	90
C.	OUTILS DES POUVOIRS PUBLICS.....	92
1)	AU NIVEAU DE LA NATION (FRANCE)	93
2)	AU NIVEAU DE LA REGION.....	93
3)	AU NIVEAU DE LA VILLE ET EUROMETROPOLE DE STRASBOURG.....	94
4)	AU NIVEAU DE LA CONSULTATION EN AUTOPROMOTION DE 2019	97
D.	ANALYSE QUALITATIVE	98

9.	ETUDE DE CAS : LE PROJET ARC-EN-CIEL	101
A.	CONTEXTE.....	101
1)	COMMUNITY LAND TRUST.....	101
a)	ORIGINE	101
b)	PHILOSOPHIE	101
c)	PRINCIPES.....	102
d)	ACTEURS.....	103
2)	COMMUNITY LAND TRUST BRUXELLES.....	104
a)	HISTOIRE.....	104
b)	FINANCEMENT	104
B.	PROJET ARC-EN-CIEL.....	106
1)	DESCRIPTION.....	106
2)	PARTICIPATION	108
3)	ACTEURS ET ROLE DES POUVOIRS PUBLICS	109
C.	OUTILS DES POUVOIRS PUBLICS.....	111
1)	AU NIVEAU DE LA REGION BRUXELLES-CAPITALE	112
2)	AU NIVEAU DU CLTB	113
3)	AU NIVEAU DU PROJET ARC-EN-CIEL	114
D.	ANALYSE QUALITATIVE	115
10.	CONCLUSION	119
11.	BIBLIOGRAPHIE	123
12.	TABLE DES FIGURES.....	131
13.	LISTE DES ABREVIATIONS	135

1. AVANT-PROPOS

Lors de visites d'écoquartiers en Belgique et aux Pays-Bas, comme *Eva-Lanxmeer* ou encore *Vévy Wéron*, j'ai eu l'occasion de constater les nombreux intérêts que pouvaient apporter les modes d'habitats alternatifs et durables.

Dans le cadre de mon travail de fin d'études, j'ai décidé de me pencher sur le concept d'habitat participatif, et en particulier sur le rôle que peuvent jouer les pouvoirs publics dans leur développement.

A mon sens, ce mode d'habitat peut répondre à plusieurs défis auxquels notre société fait face actuellement. En outre, le rôle des pouvoirs publics est d'agir dans l'intérêt général.

C'est donc grâce à l'intérêt que je porte aux modes de vies alternatifs et à ma conviction que les pouvoirs publics sont des acteurs incontournables dans le développement de différents modèles d'habitat que mon choix s'est porté sur ce sujet de mémoire.

2. INTRODUCTION

Depuis toujours, les êtres humains se réunissent pour vivre en groupe (famille, village, société, etc.). Nous sommes des animaux sociaux, c'est pourquoi le besoin d'interactions sociales est ancré en nous. À l'heure actuelle, on observe une augmentation des personnes vivant seules et des personnes disant souffrir de solitude.

Notre société doit faire face à des défis sociaux, environnementaux et économiques. Le rôle des pouvoirs publics est d'agir dans l'intérêt général en apportant des réponses à ces défis.

Face à ces défis, l'habitat participatif apporte plusieurs réponses, qu'elles soient économiques grâce aux économies d'échelles par exemple, environnementales grâce aux constructions écologiques, mais surtout sociales avec la création d'un cadre propice au développement des relations entre voisins, de l'entraide et de la solidarité.

L'habitat participatif est un mode d'habiter qui a commencé à se développer en Belgique dans les années 70. Dans notre pays, ce dernier a une forte tendance à naître à l'initiative de groupes de citoyens qui décident de se rassembler pour vivre de manière plus solidaire. Hélas, le long processus et les difficultés liées aux groupes, à la législation inadaptée ou à la frilosité des acteurs tels que les notaires ou les banques sont des facteurs d'échec des projets d'habitats participatifs.

Plusieurs travaux¹ pointent du doigt le rôle que pourraient jouer les pouvoirs publics pour favoriser le développement de projets d'habitat participatif, que cela soit au niveau de la création d'un cadre juridique, de l'octroi d'aides financières ou encore de l'accès au foncier.

Dans certains pays comme l'Allemagne, la Suède, la Norvège ou la Suisse, les pouvoirs publics ont investi la question. Ainsi, le pourcentage de logements participatifs dans le parc immobilier va de 5% en Suisse à plus de 40% dans la capitale norvégienne. À Tübingen (Allemagne), c'est plus de 80% des nouvelles constructions qui sont des habitats participatifs.

¹ BRESSON, Sabrina, et Lidewij TUMMERS. « *L'habitat participatif en Europe : Vers des politiques alternatives de développement urbain ?* » Métropoles, n° 15, décembre 2014. ; DETHIER, Perrine, HALLEUX, Jean-Marie., « *Habitat groupé et autopromotion collective : quel accompagnement pour favoriser l'auto organisation ?* », Université de Liège, Belgique. ; DEVAUX, Camille, « *De l'expérimentation à l'institutionnalisation : l'habitat participatif à un tournant ?* », métropolitiques.ue, 23 janvier 2012, <http://www.métropolitiques.eu/Delexperimentation-a-l.html>

On peut donc émettre l'hypothèse qu'une évolution dans ce domaine est possible et que les politiques publiques peuvent effectivement favoriser la création et le développement d'habitats participatifs.

Ce travail va d'abord aborder de manière théorique le concept d'habitat participatif et les différents outils dont disposent les pouvoirs publics pour agir dans ce domaine. Ensuite, à travers 2 études de cas, nous allons voir de quelles manières et avec quels outils les pouvoirs publics peuvent favoriser le développement d'habitats participatifs.

Le premier cas se situe à Strasbourg. La ville travaille sur la question de l'habitat participatif depuis plus de 10 ans. Grâce à sa politique publique intégrant ces nouveaux objectifs, de nombreux projets ont pu voir le jour. Le deuxième cas se situe à Bruxelles, où une association nommée *Community Land Trust Bruxelles* a pour objectif de créer du logement accessible et d'intégrer les habitants dans un processus participatif au projet.

À la suite de chacune de ces 2 études de cas, nous traiterons dans une partie récapitulative les différents outils mis en œuvre par les pouvoirs publics qui ont permis à l'habitat participatif de se développer.

3. DEFINITIONS

La notion d'habitat participatif (HP) couvre des réalités très différentes. Il existe en outre un foisonnement de termes pour nommer les expériences d'HP : habitat groupé, habitat coopératif, habitat partagé, *cohousing*, etc.²

Parfois, des appellations différentes désignent des projets ayant les mêmes caractéristiques, et inversement, des appellations nomment parfois des projets ayant des caractéristiques différentes.³ Cela crée un flou autour de la définition de cette notion d'HP, même s'il n'existe pas de réelle controverse scientifique à ce sujet.⁴

En France, c'est l'expression « habitat participatif » qui a été retenue comme formule officielle lors des *Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif* organisées à Strasbourg en 2010.⁵ C'est un terme suffisamment général pour couvrir beaucoup de modèles différents. En revanche, aucune définition ne fut précisée dans le cadre de ce salon.

C'est en 2014 que l'HP est défini pour la première fois en France, dans la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) :

« Art. L. 200-1.-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. [...] l'habitat participatif

² BRESSON, Sabrina, et Lidewij TUMMERS. « *L'habitat participatif en Europe : Vers des politiques alternatives de développement urbain ?* » Métropoles, n° 15, décembre 2014. ; DEVAUX, Camille. « L'habitat participatif. De l'initiative habitante à l'action publique. » Presses universitaires de Rennes, 2015, p.18. ; DADOUI, Khadija. *L'habitat groupé : entre conception architecturale et appropriation des espaces partagés*. Université de Liège, 2018-2019, p.7

³ DEVAUX, Camille. « *L'habitat participatif. De l'initiative habitante à l'action publique.* » Presses universitaires de Rennes, 2015

⁴ DEVAUX, Camille. « *L'habitat participatif. De l'initiative habitante à l'action publique.* » Presses universitaires de Rennes, 2015

⁵ DEVAUX, Camille. « *L'habitat participatif. De l'initiative habitante à l'action publique.* » Presses universitaires de Rennes, 2015

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. »⁶

Les points essentiels de la définition d'HP dans la loi ALUR sont :

- Démarche citoyenne ;
- Association de personnes ;
- Participation à la définition, à la conception et à la gestion de leurs logements et espaces communs ;
- Construire ou acquérir ;
- Logique de partage et de solidarité.

On retient de cette définition la dimension participative des habitants dans presque toutes les étapes du projet.

En Wallonie, c'est le Code de Développement Territoire (CoDT) qui rassemble les règles applicables en matière d'urbanisme. Les termes « habitat participatif » ou « habitat groupé » n'y figurent pas, mais on y trouve une définition pour le « permis d'urbanisme de constructions groupées », qui est défini comme :

« [...] un permis d'urbanisme qui a pour objet plusieurs constructions, mitoyennes ou non, destinées en tout ou en partie à l'habitation ou à une fonction accessoire du logement, qui forment un ensemble et qui peuvent faire l'objet d'une seule et même demande. »⁷.

Les points essentiels de la définition de « permis d'urbanisme de constructions groupées » du CoDT sont :

- Permis d'urbanisme ;
- Plusieurs constructions ;
- Destinées à l'habitation ou à une fonction accessoire du logement ;
- Peut faire l'objet d'une seule demande.

L'aspect principal abordé dans cette définition est celui d'un ensemble de plusieurs constructions destinées au logement ou à une fonction accessoire à celui-ci. S'il est fréquent que l'HP utilise

⁶ Legifrance.gouv.fr le service public de la diffusion du droit , LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (1) – « Article 47 »
https://www.legifrance.gouv.fr/eli/loi/2014/3/24/ETLX1313501L/jo/article_47

⁷ Service public de Wallonie, « Code du Développement territorial », page 77.

cette procédure qui permet de ne solliciter qu'un seul permis d'urbanisme pour plusieurs logements et d'éventuelles fonctions annexes, le permis pour constructions groupées n'implique pas nécessairement que l'habitat soit participatif, et inversement.

L'Asbl belge *Habitat & Participation* définit le terme « habitat groupé » comme étant : « [...] un lieu de vie où habitent plusieurs entités (familles ou personnes) et où l'on retrouve des espaces privatifs ainsi que des espaces collectifs. L'habitat groupé est caractérisé par l'auto-gestion (la prise en charge par les habitants), et par le volontarisme, c'est-à-dire la volonté de vivre de manière collective. Ce type d'habitat devrait permettre l'épanouissement de la vie sociale (au travers des espaces communs) sans altérer l'épanouissement de l'individu (au travers de sa sphère privée). L'habitat groupé souhaite favoriser la convivialité, et se construit souvent autour d'un projet commun : renforcement de la cohésion sociale, développement culturel, diminution de l'empreinte écologique, mixité, mutualisation des ressources, sauvegarde du patrimoine, activités d'économie sociale, etc. »⁸

Les points essentiels de la définition d'« habitat groupé » selon l'Asbl *Habitat & Participation* sont :

- Plusieurs entités ;
- Espaces privatifs et collectifs ;
- Auto-gestion ;
- Volontarisme ;
- Épanouissement social sans altérer celui de l'individu ;
- Souvent un projet commun.

Si cette définition insiste sur l'aspect social qui est au cœur de la notion d'HP, elle n'aborde pas la dimension physique de l'habitat qui était au centre de la définition des constructions groupées dans le CoDT abordée précédemment.

Nous citerons pour terminer la définition de Maître Erneux, notaire spécialisé en habitat groupé exerçant en Wallonie. Lors d'une conférence se déroulant à l'occasion du *Salon de l'habitat groupé et innovant* à Namur en décembre 2019, Maître Erneux a défini la notion d'habitat groupé comme étant :

⁸ Habitat & Participation asbl, « *L'habitat groupé, c'est quoi ?* », <https://www.habitat-participation.be/habitat-groupe>

« [...] un lieu géographique (site, ensemble immobilier, immeuble, ...) alliant vie privative (au moins, deux lots privatifs) et vie collective (espaces de vie communs), autogéré par ses habitants à des degrés divers [...], dans une dynamique participative, généralement appliquée tant à la décision qu'à la gestion, en vue d'y développer en interaction avec le lieu un Projet d'habitat, caractérisé par la densité du lien social entre Habitants, et éventuellement accompagné d'autres desseins (ex. projet(s) culturel, artistique et/ou économique) ainsi que, s'agissant du rapport aux espaces de vie communs, traversé par l'apparition d'aspirations égalitaires. »⁹

Les caractéristiques issues de la définition de Maître Erneux sont les suivantes :

- Lieu géographique ;
- Alliant vie privative et vie collective ;
- Autogéré par ses habitants à des degrés divers ;
- Dynamique participative (décision et gestion) ;
- Densité du lien social entre Habitants et éventuellement accompagné d'autres desseins (ex. projet(s) culturel, artistique et/ou économique) ;
- Aspirations égalitaires.

Cette définition reprend tous les thèmes abordés dans les définitions de l'Asbl *Habitat & Participation* et de la loi ALUR.

Si l'on s'appuie sur toutes ces définitions, nous pouvons dire que l'HP rassemble plusieurs personnes ou familles dans un même lieu de vie dans lequel on retrouve des espaces privatifs et des espaces communs qui permettent l'épanouissement de la vie sociale. Les habitants participent au projet d'habitat, que cela soit dans sa définition, dans sa gestion, dans sa conception, ou encore dans sa réalisation.

Les caractéristiques que nous retiendrons pour définir l'HP dans ce mémoire sont les suivantes ;

- 1) Lieu de vie regroupant plusieurs entités (familles, personnes seules, personnes âgées, etc.)
- 2) Comprenant des espaces privés et des espaces collectifs

⁹ Pierre-Yves Erneux, « *cohousing et structuration juridique* », salon de l'Habitat Groupé, Namur, 1 décembre 2019.

- 3) Avec une participation des habitants selon divers degrés (dans la conception, la construction, la gestion, etc.)

Cliccours.com

4. CARACTERISTIQUES

A. PARTICIPATION

1) PARTICIPATION CITOYENNE

Zetlaoui-Léger¹⁰, Docteure en urbanisme et aménagement de l'espace et Professeure à l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture Paris la Villette, définit l'urbanisme participatif comme suit :

« Sens 1 : Démarche de fabrication ou d'aménagement d'espaces habités donnant lieu à un partage (coproduction, codécision) voire à un transfert de responsabilité (autopromotion, autogestion) vis-à-vis d'habitants spontanément mobilisés ou largement sollicités.

Sens 2 : Générique, désigne toute pratique de fabrication ou d'aménagement d'espaces habités associant des habitants, quel que soit le niveau de cette implication. »¹¹

Ceci peut être reformulé comme étant la pratique de l'aménagement des espaces par leurs habitants, avec un partage voire un transfert de responsabilité.

Les démarches entreprises peuvent être organisées par les autorités ; c'est alors une stratégie « Top-Down ». A l'inverse, elles peuvent émaner d'initiatives habitantes ; dans ce cas, c'est une stratégie « Bottom-Up », c'est-à-dire qu'elle naît d'un besoin des citoyens.

Arnstein était une consultante américaine, auteure d'un article très influant sur la participation citoyenne. Elle propose une échelle de mesure de la participation citoyenne :¹²

- Le pouvoir effectif aux citoyens (contrôle citoyen, délégation du pouvoir, partenariat)
- La coopération symbolique (conciliation, consultation, information)
- La non-participation (thérapie, manipulation)

¹⁰ Dont les travaux portent entre autres sur les démarches participatives dans les projets architecturaux et urbains

¹¹ ZETLAOUI-LEGER Jodelle, « *Urbanisme participatif* », p. 8, 2013.

¹² ARNSTEIN, Sherry., « *A Ladder of Citizen Participation.* » S.L. : JAIP, 1969, p. 216-224.

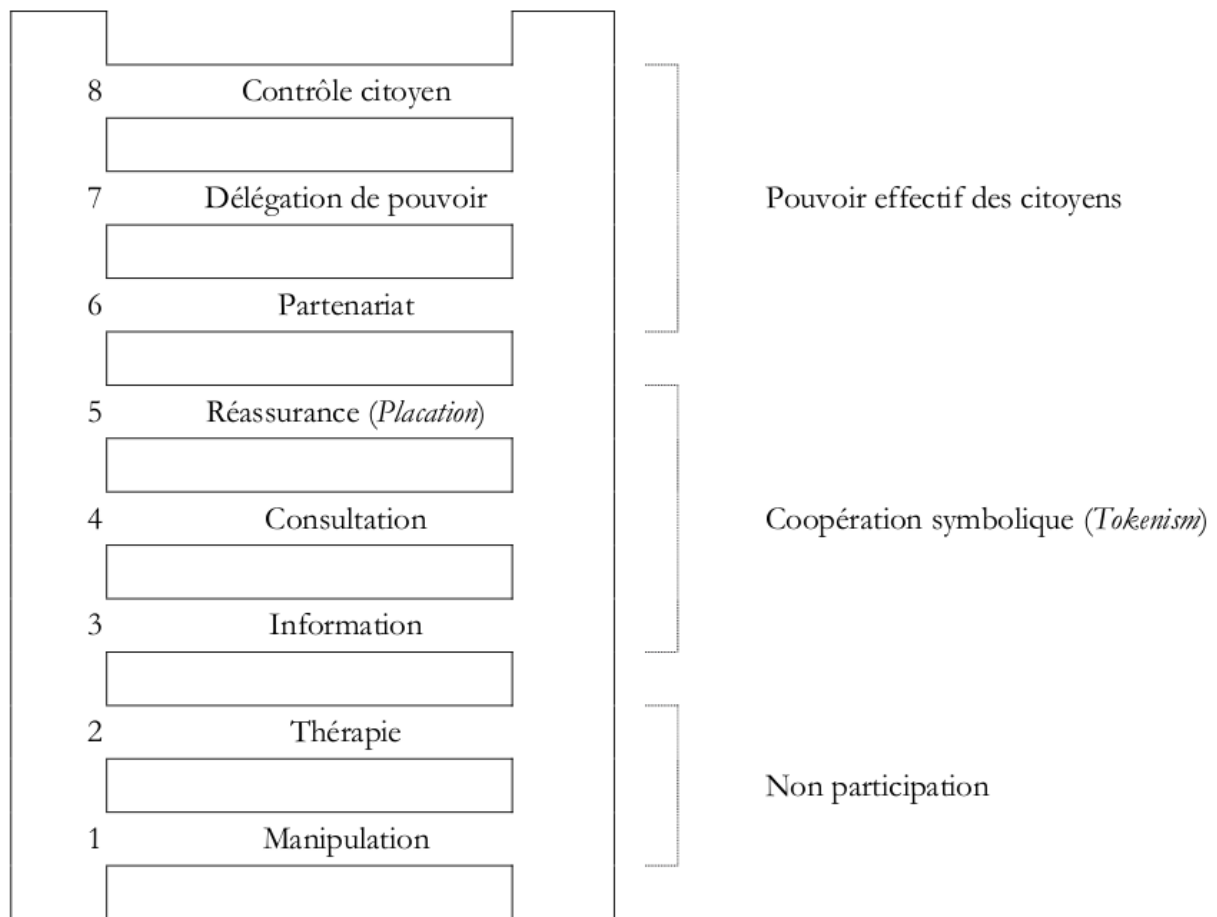


Figure 1 : Échelle de la participation d'Arnstein

2) ETAPES D'INTERVENTION

a) VISION

Définition et synonyme¹³

« Manière de voir, de concevoir, de comprendre quelque chose de complexe [...] »

-Représentation-

¹³ Larousse, <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/vision/82198>

Explication et exemple

Les habitants d'un HP peuvent participer à la création de leur nouveau cadre de vie dès les prémices du projet. Ensemble, ils vont déterminer quelle sera l'idéologie du projet et leurs objectifs communs. Lors d'un témoignage pendant les *Rencontres Novacitis* en août 2019 à Liège, un habitant de l'HP *l'Echappée* situé à Bruxelles expliquait que cette étape permet aux membres du groupe d'avoir une vision commune claire et définie pour tous. Si les objectifs ne sont pas partagés pour tous les membres du groupe dès le début, cela peut entraîner des désaccords ou encore des départs.¹⁴

Dans l'exemple de *l'Echappée*, le groupe d'habitants a rédigé un document qui explique les valeurs du projet. Cette charte sert de rappel au groupe lorsque le projet s'éloigne de son orientation originelle, bien que celle-ci puisse être modifiée par la suite si le groupe le souhaite.

Celle-ci leur permet aussi de faire comprendre leurs intentions aux personnes extérieures au projet qui souhaiteraient comprendre leur démarche et leurs valeurs.¹⁵

b) CONCEPTION

Définition et synonymes¹⁶

« Action d'élaborer quelque chose dans son esprit, de le concevoir [...] »

-composition - création - élaboration-

Explications et exemples

Le projet peut être réalisé en autopromotion, en promotion classique ou par délégation de maître d'ouvrage.

Dans le cas de l'autopromotion, le groupe conçoit, réalise et finance son futur lieu de vie. On peut donner comme exemple *Brutopia* à Bruxelles. Les membres ont décidé d'acheter le

¹⁴Témoignage habitant de l'Echappée, à « *Les Rencontres Novacitis* », Liège, août 2019.

¹⁵ L'Echappée, « *comment construire un co-habitat ?* », 2018, Belgique, page 10

¹⁶ Larousse, <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/conception/17878>

terrain et de construire sans promoteur. Ils ont mis en place des groupes de travail pour gérer les différentes étapes du projet (construction, habitat).¹⁷

Dans le cas de la promotion classique, c'est le promoteur qui prend l'initiative de lancer le projet, et les habitants ne sont intégrés au processus que lorsque le promoteur le décide.¹⁸

Lorsque le projet est réalisé par délégation de maîtrise d'ouvrage, ce sont les habitants qui imaginent le projet. Ils confient ensuite la maîtrise technique à un délégataire qui se chargera de toutes les étapes comme le financement, contacter les entrepreneurs, etc..¹⁹ Dans cette dernière option, les risques sont assumés par le délégataire, ce qui diminue les risques pour les futurs habitants.

c) CONSTRUCTION

Définition et synonymes²⁰

« Action de causer l'existence (de qqch), de fonder, de créer. »

-Fabrication – édification –

Explications et exemple

L'auto-construction, ou l'organisation de chantier participatifs, permet aux habitants de mettre la main à la pâte ou de prendre totalement en charge la construction de leur logement et/ou des espaces communs. Cela permet au groupe de faire des économies et d'apprendre et/ou de transmettre de nouvelles compétences. De plus, ils prennent conscience de la composition et du fonctionnement du bâtiment. Parfois, les domaines de compétences de certains membres du groupe peuvent se révéler très utiles pour cette étape du projet. Enfin, le fait de participer à la création physique de leur futur habitat aurait tendance à entraîner un plus grand attachement au lieu.

¹⁷ Foundation for future generations, « the blue house », prize for sustainable & affordable building, 2013

¹⁸ FABRY, Julia., « Habitat groupé, Quelles sont les opportunités données par l'habitat groupé pour faire face aux enjeux de la ville de demain ? », université de Liège, 2015-2016.

¹⁹ FABRY, Julia., « Habitat groupé, Quelles sont les opportunités données par l'habitat groupé pour faire face aux enjeux de la ville de demain ? », université de Liège, 2015-2016.y

²⁰ Le Parisien, <http://dictionnaire.sensagent.leparisien.fr/construction/fr-fr/>

La participation des habitants dans la construction

En Belgique et en France, le réseau Twiza permet de mettre en contact des bâtisseurs accueillants et des volontaires. Cet échange de bons procédés permet aux volontaires d'apprendre de nouvelles techniques de construction. Ceux-ci sont souvent logés et nourris pendant quelques jours par les constructeurs. Les bâtisseurs accueillants profitent quant à eux d'une main d'œuvre « gratuite ». Ce système peut être utilisé pour certaines phases dans la construction des logements ou des espaces communs dans un projet d'HP.

d) GESTION

Définitions et synonymes ²¹

Gestion :

« Action d'administrer, d'encadrer, de veiller au bon déroulement [...] »

-Gouverner – gérer – diriger – organiser -

Autogestion :

« [...] l'autogestion [...] est le fait, pour un groupe d'individus ou une structure considérée, de prendre les décisions concernant ce groupe ou cette structure par l'ensemble des personnes membres du groupe ou de la structure considérée [...]. Ce type d'autogestion permettrait une réappropriation d'une forme d'organisation collective. »²²

-Collectivisme - autonomie – cogestion

²¹ L'Internaute, <https://www.linternaute.fr/dictionnaire/fr/definition/gestion/>

²² Le Parisien, <http://dictionnaire.sensagent.leparisien.fr/autogestion/fr-fr/>

Explication et exemple

Les habitants peuvent participer à la gestion de leur cadre de vie de plusieurs manières. Par exemple, en organisant des réunions mensuelles qui servent à déterminer les objectifs et tâches à accomplir pour garantir le bon fonctionnement de l'HP.

L'autogestion à Cohabitat Québec

Cohabitat Québec est un HP qui abrite plus d'une quarantaine de familles²³. Malgré leur grand nombre, ils arrivent à gérer et entretenir leur lieu de vie en auto gestion. Les prises de décision se font selon le modèle de la sociocratie et tout est administré par les membres de l'HP. L'entretien des espaces communs se fait en groupe (réparations, travaux, tâches ménagères, tondre la pelouse, potager, etc.), et des repas communs sont organisés chaque semaine.

e) DIFFUSION DU MODELE ET OUVERTURE SUR LE QUARTIER

Définition et synonymes²⁴

« Action de propager des connaissances, des idées ou des biens. »

- Communication - propagation - publicité - transmission -

Explication et exemple

La diffusion des HP peut se faire grâce à la création de réseaux d'acteurs, avec notamment le partage d'information, la participation à des événements qui promeuvent l'HP, ou encore des journées portes ouvertes. Toutes ces actions permettent au grand public de mieux connaître et comprendre les HP.

²³ Futuremag, « *Demain, l'habitat participatif* », Arte, 2014, https://www.youtube.com/watch?time_continue=485&v=TFMP5pNzAw&feature=emb_logo

²⁴ Larousse, <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/diffusion/25481>

Les HP peuvent aussi s'ouvrir sur leur quartier, en proposant par exemple des services comme des magasins de proximité, ou encore en mettant à louer une salle commune ou des locaux pour les citoyens et les associations. Certains HP ont un potager collectif accessible au quartier. Chez *Brutopia* par exemple, un centre de jour pour personnes âgées et un guichet Energie permettent l'ouverture sur le quartier.²⁵

Les chartes rédigées dans certains HP peuvent aussi permettre à des personnes extérieures intéressées par le concept de s'informer et de mieux comprendre le fonctionnement et les contraintes dans des projets spécifiques.

B. ACTEURS

Lors de la réalisation d'un projet d'HP, les acteurs intervenant sont souvent nombreux. Selon le type de projet, le rôle de ces différents acteurs peut varier.

1) HABITANTS

Les futurs habitants sont les acteurs centraux du projet ; celui-ci est conçu pour eux et « par » eux. En effet, ils participent toujours, à des degrés divers, à la réalisation de celui-ci.

La création d'un HP peut naître à l'initiative d'un groupe de citoyens. Le groupe peut être formé par des amis ou des membres d'une famille élargie, mais peut aussi être constitué de gens qui ne se connaissent pas au départ. Des plateformes proposent de mettre en contact des gens autour de projets d'HP comme l'Asbl *Habitat & Participation* qui propose un onglet « petite annonces » sur son site. Le projet peut aussi se développer grâce à des événements dont l'objectif est de mettre en relation les personnes partageant ces objectifs. Lorsque le nombre d'intéressés n'est pas suffisant, ceux-ci peuvent demander à un architecte habitué aux HP de les mettre en relation avec d'autres personnes intéressées, comme ce fut le cas pour les projets *La Placette* et *Brutopia*, tous deux situés à Bruxelles.

²⁵ Foundation for future generations, « *the blue house* », prize for sustainable & affordable building, 2013.

Rôle 1 : maître d'ouvrage (MO)

Le MO est l'entité (organisme, personne, etc.) pour qui est réalisé le projet. Lorsque les habitants sont les MO, c'est-à-dire les commanditaires du projet, ils ont un rôle clef dans les prises de décision.

Il arrive que les futurs habitants ne soient pas MO, comme c'est le cas pour certains projets portés par le *Community Land Trust (CLT)* par exemple. Le rôle du MO a été assumé par le Fond du Logement, tandis que le groupe constituait les futurs habitants. C'est le cas du projet *Arc-en-Ciel* qui sera étudié dans la partie 9 « étude de cas : le projet *Arc-en-Ciel* ».

Rôle 2 : promoteur

Les futurs habitants peuvent parfois endosser le rôle de promoteur, en plus de MO, comme ce fut le cas dans le projet *Making Hof* étudié au chapitre 8 « étude de cas : le projet *Making Hof* ». C'est ce que l'on appelle l'autopromotion, terme qui :

« [...] désigne le montage selon lequel des particuliers réunis par un projet de vie commun, jouent le rôle de maître d'ouvrage en concevant, finançant et réalisant leur logement au sein d'un bâtiment collectif sans passer par un promoteur. Cette démarche vise la construction d'un logement pour l'occuper (résidence principale), et non en vue d'un investissement locatif. »²⁶

Ce sont donc des particuliers qui se rassemblent pour réaliser un projet de vie en commun. Ils ne font pas appel à un promoteur classique et assument eux-mêmes les tâches liées à la conception, le financement et la réalisation.

D'après l'association *Eco-quartier* de Strasbourg, l'autopromotion se définit comme :

« [...] une alternative à la promotion privée et à l'habitat individuel, une manière qualitative, non spéculative, plus économique et plus durable de fabriquer un habitat urbain mixte et de créer les conditions d'un voisinage harmonieux. »²⁷

L'autopromotion est notamment intégrée dans certaines stratégies urbaines en Allemagne, au Pays-Bas et en France.

²⁶ Adil, « L'autopromotion », <http://adil.dromenet.org/les-dossiers-de-l-adil-26/l-autopromotion/l-autopromotion/>.

²⁷ Eco-quartier Strasbourg, <http://www.ecoquartier-strasbourg.fr/>

L'autopromotion en Allemagne

En Allemagne, certaines villes ont mis en place une structure officielle pour encadrer les groupes d'autopromoteurs.²⁸ Ainsi, elles les considèrent comme de réels acteurs du développement urbain.²⁹

Elles procèdent en trois étapes : ³⁰

- 1) Découper les terrains publics vacants en plusieurs parcelles
- 2) Réserver un pourcentage de ces parcelles pour des groupes d'autopromotion. C'est le cas dans certaines grandes villes d'Allemagne dans lesquelles des terrains sont réservés à des groupes d'autopromotion : 30% à Hambourg, 20-40% à Munich. Il y a de plus petites villes comme Tübingen et Fribourg où ce chiffre atteint 90% à 100% dans certains quartiers.
- 3) Vendre ces parcelles à prix fixe. Grâce à cette mesure, il n'y a pas de surenchère des promoteurs privés et le prix reste accessible pour les groupes de citoyens souhaitant réaliser un projet de logement en autopromotion.



On peut constater que le travail des citoyens et des architectes apporte une bonne qualité architecturale et de vie dans ce quartier. De plus, les logements deviennent plus abordables grâce à la stratégie de mise en marché décrite ci-dessus.³¹

Figure 2 : Baugruppen allemand

²⁸ Vivre en Ville, « la troisième voie, l'alternative de l'autopromotion », 2013, <https://vimeo.com/64063145>

²⁹ Vivre en Ville, « la troisième voie, l'alternative de l'autopromotion », 2013, <https://vimeo.com/64063145>

³⁰ Vivre en Ville, « la troisième voie, l'alternative de l'autopromotion », 2013, <https://vimeo.com/64063145>

³¹ Vivre en Ville, « la troisième voie, l'alternative de l'autopromotion », 2013, <https://vimeo.com/64063145>

2) POUVOIRS PUBLICS

Les pouvoirs publics occupent une place stratégique qui leur permet d'avoir un réel impact sur le développement de tels projets, notamment en mettant en place des outils pour faciliter la création et la pérennisation de projets d'HP.

En Belgique, ce sont les régions et les communes qui ont potentiellement un rôle en matière de logement, d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Les pouvoirs publics peuvent intervenir de différentes façons dans les projets d'HP :

Rôle 1 : les pouvoirs publics comme initiateurs directs

Le projet d'HP peut être initié directement par les pouvoirs publics. C'est le cas lorsqu'ils lancent des appels à projet en autopromotion par exemple. C'est ce qui s'est passé à Strasbourg, où le projet *Making Hof* est né grâce à l'action « 10 terrains pour 10 immeubles durables ». ³² Cette démarche consiste en la vente de foncier appartenant à la ville de Strasbourg pour la construction de projets d'habitats écologiques en autopromotion, dans une logique non spéculative. ³³

³² Habitat participatif Strasbourg et sa région, « *Making Hof, les coulisses du projet* », <https://habitatparticipatif.strasbourg.eu/explorer/temoignages/making-hof-cronenbourg-temoignage-habitant/>

³³ Strasbourg.eu & communauté urbaine, capitale européenne, « *L'autopromotion à Strasbourg, la démarche 10 terrains pour 10 immeubles durables* », 2010.

Exemple d'intervention des pouvoirs publics en Italie



En 1998, à Rome, une loi a été créée pour transformer des bâtiments publics non valorisés en habitations : l'autorecupero. Les pouvoirs publics réhabilitent le gros œuvre, les parties communes et les réseaux. Cela permet à des coopératives d'habitants de louer les lieux et d'y habiter. En outre, celles-ci doivent rénover les parties privatives (ces travaux sont faits dans le cadre de chantiers participatifs). Cette pratique permet donc aux citoyens de se loger et de lutter contre la gentrification. Ainsi, les coopératives d'autorecupero se développent préférentiellement dans les centres-villes. Cela leur permet d'accéder à un logement avec un loyer jusqu'à 3 fois moins cher que ceux que

l'on peut trouver dans les centres urbains. *Figure 3 : autorecupero, travail de rénovation dans un bâtiment public¹*

Rôle 2 : les pouvoirs publics comme initiateurs indirects

Parfois, ce sont des associations qui sont mandatées par les pouvoirs publics pour mettre en œuvre leur politique. Le projet est ainsi indirectement initié par les pouvoirs publics. C'est le cas du *Community Land Trust Bruxelles (CLTB)*, qui a pour objectif de rendre le logement accessible aux familles à bas revenus en acquérant du foncier et en y développant des projets de logement.

Rôle 3 : les pouvoirs publics comme accompagnants

L'accompagnement de projets d'HP nécessite des compétences spécifiques. Les services publics peuvent par exemple être réorganisés pour prendre en compte les HP. C'est le cas à Almere au Pays-Bas, où la clef de l'efficacité à long terme des politiques urbaines mises en place a été la réorganisation du service public.³⁴ Les agents territoriaux ont dû suivre des formations pour apprendre à travailler avec les habitants et les techniques de planification et de réglementation ont été repensées.³⁵

Différents types d'accompagnement de projets pourraient également faciliter la compréhension et l'appropriation des étapes et façons de faire pour les citoyens, notamment dans la gestion des conflits de groupe, des démarches de décisions participatives, des spécificités juridiques wallonnes dans le domaine de l'HP, dans l'évaluation du budget, la coordination des acteurs, etc. Ces services peuvent être fournis par des assistants à la maîtrise d'ouvrage (AMO) ou des associations et seraient financés par les pouvoirs publics.

3) ARCHITECTES

La mission de l'architecte est avant tout la conception du projet et le suivi de chantier. La dimension participative du projet implique pour l'architecte une posture et dès lors des compétences spécifiques. Il s'agit en effet de pouvoir trouver sa place dans un processus de co-conception. Dans certains cas, il peut aussi jouer un rôle de médiateur.

L'architecte est le maître d'œuvre du projet. Lors des projets d'HP, il est impératif que l'architecte prenne en considération toute la dimension participative du projet. Il doit faire émerger et comprendre les envies de chaque membre, mais aussi saisir l'esprit et les attentes du groupe. Il doit réussir à créer des espaces communs qualitatifs en plus des logements individuels. L'investissement de l'architecte est plus conséquent dans les projets d'HP que lors d'une mission « traditionnelle » pour la réalisation de logement, car il doit prendre en compte tous ces facteurs.

³⁴ S. BRESSON et L. TUMMERS, « L'habitat participatif en Europe: Vers des politiques alternatives de développement urbain ? », Métropoles, n° 15, déc. 2014.

³⁵ S. BRESSON et L. TUMMERS, « L'habitat participatif en Europe: Vers des politiques alternatives de développement urbain ? », Métropoles, n° 15, déc. 2014.

4) ASSOCIATIONS

Les associations peuvent jouer divers rôles dans le domaine de l'HP : sensibilisation, accompagnement, médiation, etc.

Habitat & Participation

En Belgique, et plus précisément en Wallonie et à Bruxelles, c'est l'Asbl *Habitat & Participation*, créée en 1982, qui est la référence dans le domaine.

Elle est active dans les domaines suivants :³⁶

- L'HP au sens large (*CLT*, habitat kangourou, habitat intergénérationnel, etc.) ;
- Le droit au logement ;
- L'accompagnement de processus participatifs.

Elle propose des formations, animations, publications, accompagnement de processus participatifs, réalisation d'études, etc. L'association organise en plus de nombreux événements, conférences et visites qui permettent de faire la promotion de ce modèle d'habitat.

Habitat & Participation est une association agréée, c'est-à-dire qu'elle participe à l'action des pouvoirs publics (les Asbl peuvent bénéficier de l'agrément d'une autorité administrative lorsqu'elles remplissent certaines conditions).

Depuis 2008, l'Asbl est reconnue comme organisme d'éducation permanente par la Fédération Wallonie-Bruxelles et la Province du Brabant Wallon.³⁷

« L'éducation permanente est une compétence régie au niveau de la Fédération Wallonie-Bruxelles, dans le cadre de la politique culturelle. Cette matière est règlementée via le décret fixant les conditions de reconnaissance et d'octroi de subventions aux organisations d'éducation permanente[...] »³⁸

³⁶ Habitat & Participation, « *qui sommes-nous* » <https://www.habitat-participation.be/qui-sommes-nous>

³⁷ Habitat & Participation, « *qui sommes-nous* » <https://www.habitat-participation.be/qui-sommes-nous>

³⁸ Lire et Ecrire, « *L'éducation permanente* » <https://www.lire-et-ecrire.be/L-education-permanente-13473>

Depuis 2010, l'Asbl est reconnue comme étant une Association de Promotion du Logement (APL) par la Région Wallonne.³⁹ Ce statut lui permet d'obtenir une subvention de la part de la Région. Les APL sont « des organismes à finalité sociale qui agissent pour l'intégration sociale dans le logement »⁴⁰. Dans ce cadre, l'Asbl réalise :⁴¹

- Des permanences ;
- Des accompagnements ;
- Des aides au logement ;
- Un groupe d'épargne collective et solidaire.

Pour finir, l'Asbl *Habitat & Participation* assure une permanence du Pôle Ressources Habitat Groupé en Wallonie.⁴² Celle-ci propose un accompagnement, des conseils et informations pour les particuliers, associations et acteurs publics. Les services que l'association propose dans le domaine de l'HP sont :⁴³

- Des formations méthodologiques ;
- Des groupes de travail thématiques ;
- Un accompagnement des groupes (pour les aspects urbanistiques, juridiques et financiers) ;
- Des conférences-débats ;
- Un service de petites annonces ;
- Une newsletter ;
- Un site proposant entre autres une carte référençant des HP en Wallonie et à Bruxelles, des vidéos, des infos, etc.

³⁹ Habitat & Participation, « *qui sommes-nous* » <https://www.habitat-participation.be/qui-sommes-nous>

⁴⁰ Habitat & Participation, « *qui sommes-nous* » <https://www.habitat-participation.be/qui-sommes-nous>

⁴¹ Habitat & Participation, « *qui sommes-nous* » <https://www.habitat-participation.be/qui-sommes-nous>

⁴² Habitat & Participation, « *qui sommes-nous* » <https://www.habitat-participation.be/qui-sommes-nous>

⁴³ Habitat & Participation, « *Thématiques* » <https://www.habitat-participation.be/habitat-groupe>

5) PROMOTEURS

Dans la promotion classique, « c'est le promoteur, non le maître de l'ouvrage, qui prend l'initiative et la maîtrise du projet qui en assume le risque commercial et financier et qui offre une globalisation de différents services menant à la réalisation du programme de construction. »⁴⁴

Dans la promotion-organisation, « le promoteur prend en charge la direction effective du projet et offre un ensemble de services durant les différentes phases du processus de construction de l'immeuble, tels que la recherche d'un architecte ou (l'assistance à) la conclusion du contrat avec un architecte, l'analyse et la préparation du projet, le calcul du prix, l'assistance du maître de l'ouvrage dans ses démarches en vue de l'obtention du permis d'urbanisme ou du financement, la recherche d'entrepreneurs, la rédaction des contrats, la coordination des travaux ou encore la répartition des sommes entre les différents entrepreneurs. »⁴⁵

Ainsi, les promoteurs peuvent participer au projet d'HP en aidant les MO à trouver un terrain ou encore en prenant en charge la construction du projet. De cette manière, ils apportent leur savoir-faire dans le domaine des opérations immobilières au service des futurs habitants.

6) AUTRES ACTEURS

Il existe de nombreux autres acteurs qui peuvent intervenir selon les projets d'HP en apportant leurs compétences propres. Le groupe pourrait par exemple avoir besoin d'un notaire pour déterminer le montage juridique du projet. Un comptable pourrait aussi aider le groupe à la gestion des dépenses. Le groupe pourrait également avoir besoin d'une AMO. Les banques jouent elles aussi un rôle important lorsque les emprunts sont nécessaires. Elles sont souvent réticentes à s'engager dans ce type de projet, mais doucement, une offre se met en place (Crédal⁴⁶).

Tous ces acteurs facilitent le développement des projets d'HP et peuvent s'avérer essentiels à leur réalisation.

⁴⁴ KOHL, Benoit., « *Le promoteur* » Chapitre 4, 2009, p.15 <https://orbi.uliege.be/bitstream/2268/37878/1/Kohl%20-%202044.pdf>

⁴⁵ KOHL, Benoit., « *Le promoteur* » Chapitre 4, 2009, p.17 <https://orbi.uliege.be/bitstream/2268/37878/1/Kohl%20-%202044.pdf>

⁴⁶ Coopérative dans le domaine de la finance solidaire

5. ATOUTS ET ECEUILS

A. INTERETS INDIVIDUELS

Nous allons ici parler des motivations et des objectifs que les habitants ont lorsqu'ils créent un HP. Nous les développerons selon les dimensions économiques, écologiques et sociales.

1) OBJECTIFS ECONOMIQUES

L'HP présente souvent un avantage économique, grâce notamment aux économies d'échelles, à la mutualisation des espaces et du matériel, et à la participation des habitants aux étapes de construction et/ou de gestion du projet.

Achat groupé et épargne collective

D'abord, les achats groupés de matériaux peuvent permettre de faire des économies d'échelles. Dans le projet *Brutopia* à Bruxelles, les couts ont ainsi été réduits de 20 à 30% grâce à l'achat groupé du terrain et à la promotion collective.⁴⁷

Mutualisation des espaces et du matériel

Ensuite, la mutualisation des ressources financières, mais aussi des espaces, permet d'accéder à une qualité de logement à laquelle certaines personnes n'auraient pas accès seules (jardin, garage, buanderie, etc.).⁴⁸

De plus, la mise en commun de certains biens donne accès à du matériel plus diversifié, dans lesquels les familles n'auraient pas pu investir avec leur seul capital financier (machine à laver, séchoir, tondeuse, voiture partagée, etc.)

⁴⁷ Foundation for future generations, « *the blue house* », prize for sustainable & affordable building, 2013,

⁴⁸ S. BRESSON et L. TUMMERS, « *L'habitat participatif en Europe: Vers des politiques alternatives de développement urbain ?* », *Métropoles*, n° 15, déc. 2014.

Participation à la construction et/ou à la gestion

Enfin, l'implication des habitants dans la construction, la rénovation ou dans la gestion des espaces collectifs peut aussi générer des économies. Le niveau de participation des habitants et le rôle qu'ils vont jouer tout au long de la réalisation de leur projet permet une meilleure rentabilité économique ; même si l'investissement en termes de temps et d'énergie est plus élevé. C'est le cas lorsqu'ils assument le rôle de maître d'ouvrage, maître d'œuvre et parfois même, d'entrepreneur ou de personnel d'entretien.

2) OBJECTIFS ECOLOGIQUES

Dans ce type d'habitat, la conscience écologique est souvent très présente, car c'est un mode d'habiter qui interroge la société.

En effet, il est possible de faire le choix de matériaux écologiques et locaux pour les constructions (structure, isolation, enduit, etc.). La plupart du temps, c'est justement ce genre de choix écologiques qui sont mis en œuvre dans les chantiers participatifs.⁴⁹

De plus, la mutualisation des ressources entraîne de nombreux avantages pour la préservation de l'environnement, comme par exemple l'achat de panneaux solaires, l'utilisation d'une voiture partagée, une récupération des eaux de pluie plus conséquente, la possibilité de cultiver un potager, le partage de certains électroménagers ou outils (et donc une diminution de la consommation et de la pollution qu'ils engendrent), etc. Tous ces éléments demandent un investissement en termes de temps et d'argent et peuvent donc être plus facilement accessibles dans un HP puisqu'il y a plus de personnes et donc de ressources.

⁴⁹Les Bâisseurs Accueillants, « *Qu'est-ce qu'un chantier participatif ?* » <https://chantierparticipatif.wixsite.com/chantierparticipatif>

3) OBJECTIFS SOCIAUX

Les HP sont souvent associés à un projet de société écologique, sociale, ou autres. En se regroupant, les membres peuvent plus facilement porter leur projet que s'ils étaient seuls. En effet, le fait de ne pas être seul permet d'avoir plus de courage et d'énergie et fournit de nouvelles idées et ambitions. C'est d'autant plus vrai dans les projets dont l'objectif est social, étant donné qu'une des finalités des HP est d'adopter un mode de vie plus solidaire et en lien avec ses voisins.

a) LIEN SOCIAL

La recherche d'une vie sociale plus riche et la fuite de l'isolement sont plusieurs raisons qui poussent les personnes à habiter en HP.

En effet, les espaces communs existant dans les HP favorisent les rencontres entre voisins et le développement d'une vie sociale plus riche, tandis que les espaces individuels permettent de préserver la vie privée des habitants.

b) MIXITE

Mixité intergénérationnelle

L'HP peut avoir pour objectif d'atteindre une mixité intergénérationnelle ; c'est-à-dire qu'on y retrouve des personnes âgées, des familles avec enfants, des personnes seules, etc.

Cette mixité va donner la possibilité aux habitants de se rendre des services mutuels selon leur état de santé, leurs besoins et leurs emplois du temps. Ainsi, les personnes en bonne santé pourront effectuer des courses pour celles dont la santé se dégrade. Une personne retraitée pourra garder des enfants lorsque les parents seront au travail. En plus de rendre service aux parents, cela lutte contre l'isolement.

Statut social

Certains HP proposent aux personnes dont les revenus sont bas une partie de leurs logements à un prix moins élevé ou en location.

c) LIEN AU QUARTIER

L'HP peut s'ouvrir sur le quartier. Cela donne ainsi la possibilité aux habitants du quartier de profiter des HP en louant par exemple la salle commune pour des anniversaires, fêtes ou évènements. L'HP peut aussi rendre accessible son potager collectif au quartier, etc.



Figure 4: espace extérieur dans le quartier d'Eva Lanxmeer

A Utrecht, dans l'écoquartier d'Eva Lanxmeer, les habitants participent ensemble à la gestion de leur lieu de vie et en ont d'ailleurs auto-construit une partie. On peut y trouver des habitants qui gèrent un petit magasin dans lequel ils vendent les récoltes de leur potager et verger à tout le voisinage.

d) DIVERSITE DES OBJECTIFS

Les différentes motivations citées ci-dessus sont souvent combinées les unes avec les autres, selon des degrés divers. Ainsi, selon les projets de société des groupes, on peut retrouver une certaine diversité au niveau des objectifs poursuivis. Ces intentions peuvent être fixées dès les prémices du projet (dans une charte par exemple). Dans le cas d'un HP à l'initiative des habitants, ces motivations sont déterminées par le groupe. Lorsque l'HP émane des pouvoirs publics, via des appels à projet par exemple, les objectifs poursuivis dépendent des critères imposés par les pouvoirs publics, cela allant d'une relative liberté pour les habitants à des attentes bien spécifiques pour les pouvoirs publics.



Figure 5: Brutopia

Dans le cas de Brutopia, les objectifs étaient financiers (prouver qu'on peut construire à Bruxelles pour un prix abordable), écologiques (construction passive, mobilité douce, etc.) et sociaux (logements au rez-de-chaussée moins chers).

B. INTERET GENERAL

Nous allons développer ici les motivations des pouvoirs publics pour soutenir la création d'HP. Les atouts de l'HP permettent de répondre à plusieurs enjeux d'intérêt général. Les enjeux développés ci-dessous sont ceux mentionnés dans *Le livre blanc de l'habitat participatif* rédigé à Strasbourg en 2011 par des associations⁵⁰ du mouvement de l'HP ; leur objectif étant d'apporter leur contribution au mouvement en développant un argumentaire à destination des collectivités.⁵¹

Cet ouvrage fut réalisé dans la continuité des *Rencontres Nationales de l'habitat participatif*. Cet évènement a vu le jour grâce à un partenariat entre la ville de Strasbourg et l'association *Eco-Quartier Strasbourg*. Celui-ci a « [...] marqué un tournant dans l'histoire du mouvement, en raison notamment de leur importante fréquentation et de la diversité des publics. »⁵².

1) DIMENSION D'UTILITE SOCIALE

Actuellement, on constate une augmentation du sentiment de solitude notamment dû au vieillissement de la population et à l'éclatement du modèle familial traditionnel.⁵³ En 2019, les ménages wallons comprenaient 36% de personnes isolées (figure 6). Depuis 1992, ce nombre est en augmentation, comme en témoigne le graphique de la figure 7.

⁵⁰ Les associations signataires sont : Eco Habitat Groupé, Eco-Quartier Strasbourg, GRT Ouest (Bretagne et Pays de la Loire), Habicoop (Lyon), Les HabILeS (Grenoble), Habiter Autrement à Besançon, HESP'ère21(Paris), RELIER, et le réseau Habitat Groupé. Une vingtaine d'autres associations ont contribué, accompagnée de professionnels et de partenaires institutionnels (la Fondation MACIF, la Communauté Urbaine de Strasbourg, Réseau GDS , le CAUE du Bas-Rhin)

⁵¹ DEVAUX, Camille. « *L'habitat participatif. De l'émergence d'une initiative habitante à son intégration dans l'action publique.* », Université Paris Est Créteil, 2013.

⁵² DEVAUX, Camille. « *L'habitat participatif. De l'émergence d'une initiative habitante à son intégration dans l'action publique.* », Université Paris Est Créteil, 2013.

⁵³ BOISBEAU, Dominique, et al. « *Le livre blanc de l'habitat participatif.* » 2011.

- Ménages d'une personne
- Couples mariés sans enfants
- Couples mariés avec enfant(s)
- Couples non-mariés sans enfant
- Couples non-mariés avec enfant(s)
- Familles monoparentales
- Autres types de ménages

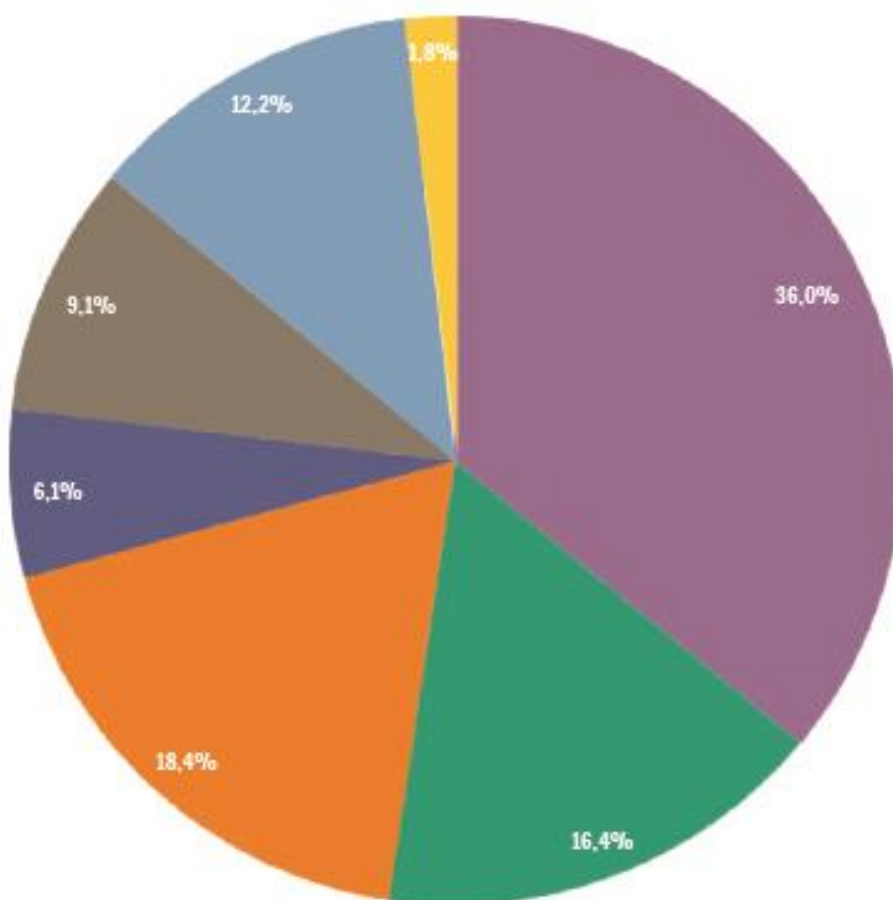


Figure 6 : Composition des ménages wallons en 2019

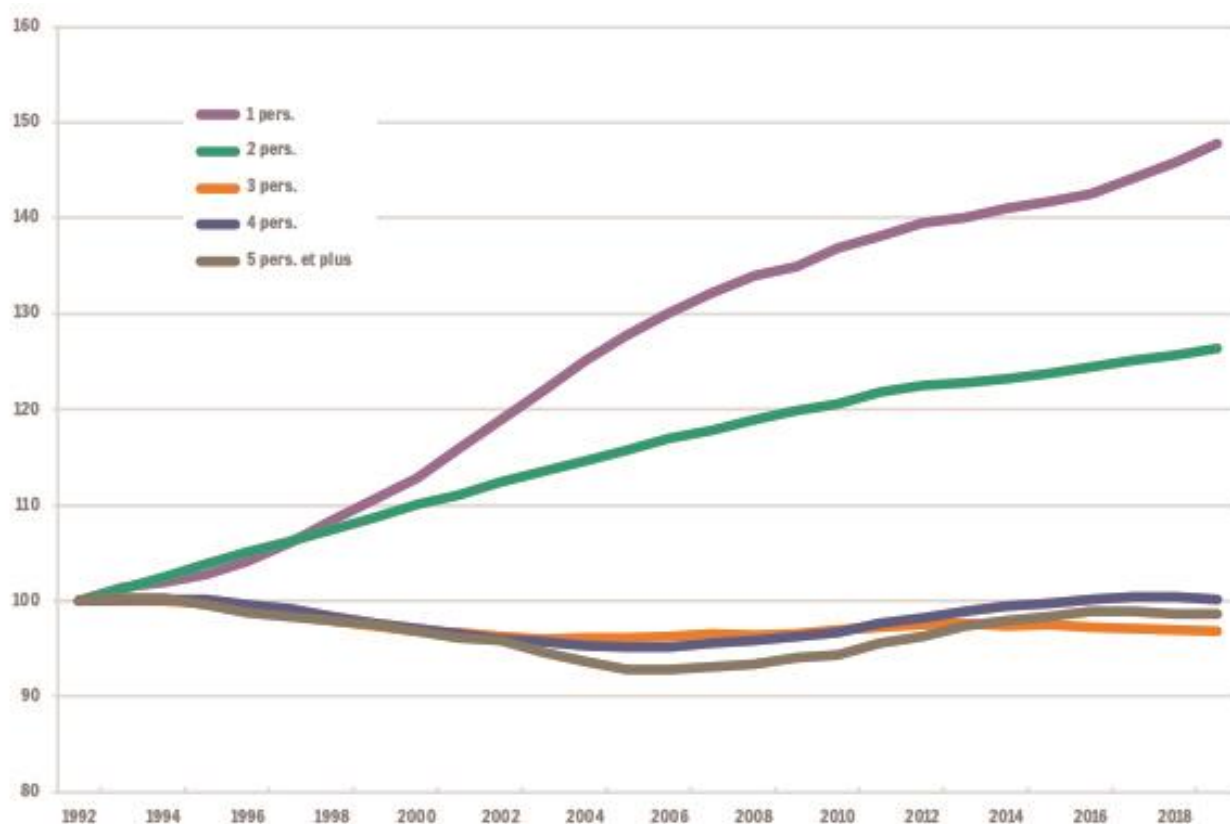


Figure 7: Evolution de la taille des ménages privés en Wallonie entre 1992 et 2018

Face à cette problématique, l'HP propose une importante dimension sociale. En effet, l'un des fondamentaux de ce type d'habitat est la présence d'espaces collectifs. Ces espaces favorisent les contacts entre voisins, la solidarité et le développement de liens sociaux. De plus, les habitants qui s'investissent dans un HP souhaitent, pour la plupart, adopter un mode de vie davantage axé sur la qualité des relations entre les personnes.

Effectivement, la collaboration entre les habitants est essentielle dès les prémices du projet et durant toute la durée de vie de l'HP. Cette collaboration se manifeste notamment lors des prises de décision, de l'entretien au quotidien des espaces partagés et durant les chantiers en auto-construction.

Ainsi, un des intérêts de l'HP est de permettre de lutter contre l'isolement des personnes et favoriser l'autonomie d'autres. En effet, il existe des échanges de bons procédés qui procure d'indéniables avantages. Lorsque l'entente le permet, les personnes ayant des compétences en bricolage, en gestion, en cuisine, en mathématiques, en baby-sitting, en administration, etc.

peuvent se rendre mutuellement service. Tous ces différents services peuvent bien entendu être effectués de bon cœur et sans attente de contrepartie. Plus les profils et les compétences sont multiples et variés dans le groupe, plus les possibilités sont nombreuses.

L'HP peut aussi favoriser la mixité avec des objectifs intergénérationnels et interculturels, en accueillant des personnes en situation de handicap par exemple, ou encore en permettant à des personnes à revenus modestes d'avoir un logement de qualité.

Développer les liens sociaux et la mixité à Ath (Belgique)

L'HP d'Ath se situe dans une maison de maître. Le projet se focalise tout particulièrement sur les relations humaines et la mixité (sociale, générationnelle, culturelle, etc.).

Le bâtiment comporte 6 logements occupés par des habitants aux profils différents : des personnes seules, une famille, une personne à mobilité réduite, une maman avec ses enfants, et un des logements est réservé à une famille de réfugiés. On y retrouve aussi les locaux des associations *SAPHA* et *A toi mon toit* qui font partie de l'APL Compagnon.⁵⁴

Les habitants partagent une buanderie et un grand jardin dans lequel ils se réunissent régulièrement pour travailler ensemble, mettre en œuvre leurs projets comme la réalisation d'un composte à destination des habitants et du quartier, créer un potager, etc. Leurs intentions pour ce jardin sont de le rendre accessible et d'y favoriser les rencontres, notamment en organisant des petits événements.⁵⁵

L'accompagnement collectif et la gestion d'habitats groupés fait partie des missions de l'association *A toi mon toit*. Ainsi, ils accompagnent l'HP d'Ath. Un autre de leurs objectifs est de développer des projets innovants d'habitats qui favorisent la solidarité, l'insertion sociale et la mixité.⁵⁶

⁵⁴ Service logement de l'APL Compagnons, « *l'habitat solidaire du 15* » <https://www.atoimontoit.be/ath.htm>.

⁵⁵ Notélé, « *Un habitat groupé pour retisser le lien social.* » 2018 <https://www.notele.be/list44-les-reportages-de-notele-sur-l-entite-d-ath-media55528-un-habitat-groupe-pour-retisser-le-lien-social.html>.

⁵⁶ Service logement de l'APL Compagnons, « *Projets innovants d'habitats* » <https://www.atoimontoit.be/projets%20innovants%20de%20creation%20dhabitats.htm>.



Figure 8: Publicité pour L'HP d'Ath

2) ACCESSIBILITE AU LOGEMENT

Les revenus des citoyens n'augmentent pas aussi rapidement que les prix de l'immobilier. Bien que le droit à un logement soit inscrit dans la constitution belge⁵⁷, celui-ci n'est pas une réalité pour tout le monde. Ce sont les prix de construction, les coûts de l'énergie et les loyers qui affectent le plus directement le secteur de l'habitat.⁵⁸

⁵⁷ « L'article 23 de la Constitution inclut le droit à un logement décent parmi les droits qui doivent garantir à chacun une vie conforme à la dignité humaine » 1. LA CONSTITUTION. <https://www.swl.be/index.php/1-la-constitution>.

⁵⁸ BOISBEAU, Dominique, et al. « *Le livre blanc de l'habitat participatif* ». 2011.

Entre 2018 et 2019, le prix d'achat d'un logement (maison ou appartement) a augmenté de 10 000 euros en moyenne.⁵⁹ D'après une étude de la Confédération Européenne des Syndicats, le salaire moyen a pratiquement été gelé en Belgique avec une hausse de seulement 1.5% entre 2010 et 2019.⁶⁰

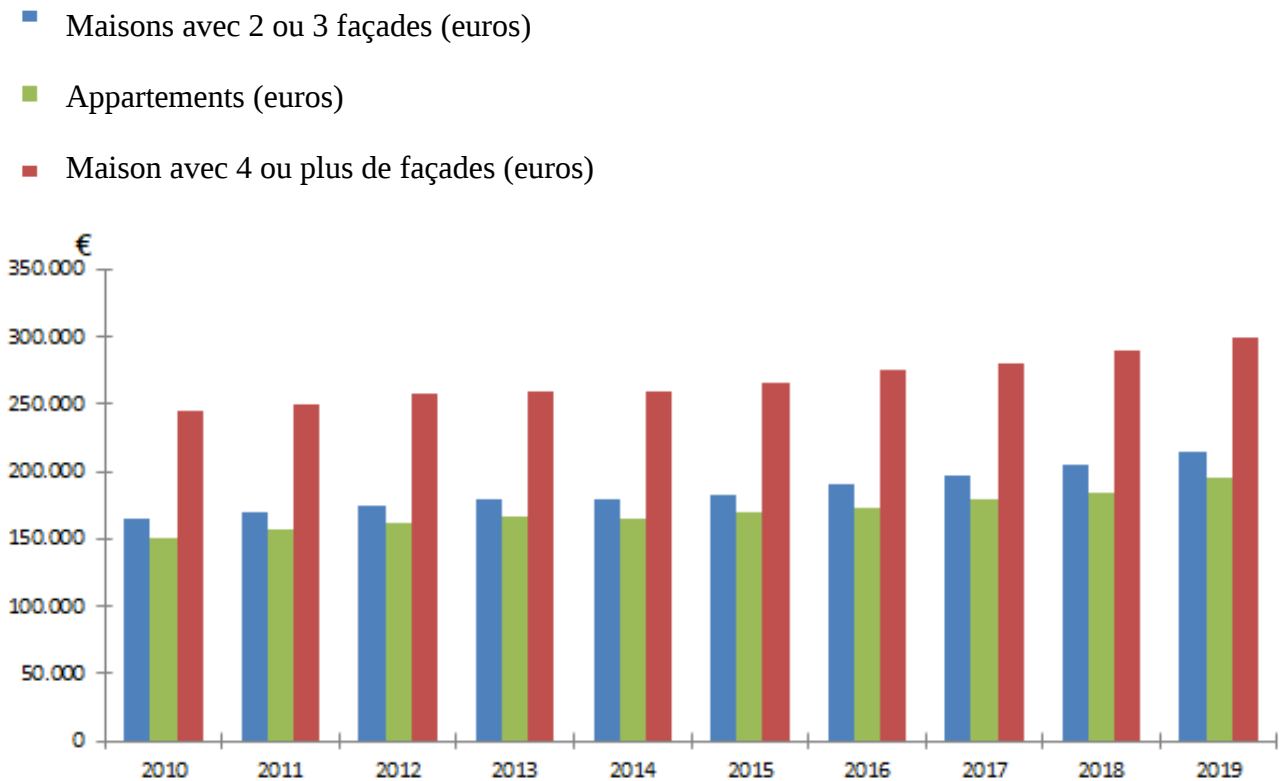


Figure 9: Augmentation des prix de l'immobilier entre 2010 et 2019

Selon Bresson et Tummers, auteures de « L'habitat participatif en Europe, vers des politiques alternatives de développement urbain ? », l'HP peut être considéré comme une troisième voie d'accès au logement ; les deux premières étant la propriété et la location.⁶¹ On peut en effet constater qu'en Europe, l'HP se développe en réponse aux crises immobilières et à la difficulté de

⁵⁹ Service logement de l'APL Compagnons, « Projets innovants d'habitats. » <https://www.atoimontoit.be/projets%20innovants%20de%20creation%20dhabitats.htm>.

⁶⁰ La confédération européenne des syndicats, « Les travailleurs de 6 pays de l'UE sont plus mal lotis qu'il y a 10 ans », 2020 <https://www.etuc.org/fr/pressrelease/les-travailleurs-de-6-pays-de-lue-sont-plus-mal-lotis-qu'il-y-10-ans>.

⁶¹ BRESSON, Sabrina, et Lidewij TUMMERS. « L'habitat participatif en Europe : Vers des politiques alternatives de développement urbain ? » *Métropoles*, n° 15, 15, décembre 2014.

se loger en ville.⁶² Une piste de solution serait d'intégrer l'HP aux politiques urbaines. Cela permettrait une meilleure gestion du sol et la mise à disposition d'espaces collectifs de qualité à un plus grand nombre d'habitants.⁶³

Lorsque le projet est réalisé en autopromotion par un groupe d'habitants, cela permet d'atteindre une meilleure rentabilité économique.⁶⁴ Les frais peuvent encore diminuer lorsque l'entretien des espaces est géré en commun (nettoyage, petits travaux, entretien des jardins, etc.).

En outre, au plus tôt les futurs habitants sont intégrés dans le processus de réalisation du projet, au plus ils s'approprient les espaces et les dégradations s'en voient diminuées.⁶⁵

L'opération « Je construis à prix abordable à Almere » (Pays-Bas)

Almere est une ville néerlandaise construite sur un polder non loin d'Amsterdam. Ce dernier était initialement destiné à l'agriculture, mais à partir de 1976, il fut rendu constructible. La ville a souhaité augmenter sa production résidentielle face au manque de logements à Amsterdam.

La ville possède l'ensemble des terrains, ce qui « facilite largement le lancement d'une opération en rupture avec les logiques entrepreneuriales de développement urbain ».⁶⁶ Ces actions sont basées sur la participation des habitants et l'autopromotion. *Je construis ma maison à Almere*⁶⁷ est une opération visant les personnes à revenus moyens ou élevés ayant pour objectif de favoriser la construction individuelle. Il est possible pour les candidats d'acquérir un terrain. En échange, ils doivent respecter certaines règles de construction, tout en

⁶² BRESSON, Sabrina, et Lidewij TUMMERS. « *L'habitat participatif en Europe : Vers des politiques alternatives de développement urbain ?* » *Métropoles*, n° 15, 15, décembre 2014.

⁶³ BRESSON, Sabrina, et Lidewij TUMMERS. « *L'habitat participatif en Europe : Vers des politiques alternatives de développement urbain ?* » *Métropoles*, n° 15, 15, décembre 2014.

⁶⁴ BRESSON, Sabrina, et Lidewij TUMMERS. « *L'habitat participatif en Europe : Vers des politiques alternatives de développement urbain ?* » *Métropoles*, n° 15, 15, décembre 2014.

⁶⁵ BOISBEAU, Dominique, et al. « *Le livre blanc de l'habitat participatif*. » 2011.

⁶⁶ 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, cité par BRESSON, Sabrina, et Lidewij TUMMERS. « *L'habitat participatif en Europe: Vers des politiques alternatives de développement urbain ?* » *Métropoles*, n° 15, 15, décembre 2014.

⁶⁷ Langue originale : « *ik bouw mijn huis in Almere* »

gardant une grande liberté dans leur projet.

Pour favoriser la mixité et diversifier les profils d'habitants, la ville a lancé en 2009 un programme qui vise les foyers à revenus modestes et les familles monoparentales ou avec un seul revenu. Au final, 26% des parcelles sont consacrées à cette opération nommée *ibbA* (« ik bouw betaalbaar in Almere », qui signifie « je construis à prix abordable à Almere »).⁶⁸ De plus, un prêt partiel ou un préfinancement par des associations est possible ; celui-ci sera alors remboursé à la revente ou avec l'augmentation des salaires des habitants.⁶⁹

Dans ce système, l'objectif est de faire des économies en mutualisant des éléments de construction grâce à la construction groupée.

Oproep!
Doe als Edwin en Nikki:
Bouw zelf je IbbA-appartement!

Al voor € 350 per maand!

Want in Homeruskwartier krijg je nog meer ruimte en zeggenschap. Daar kan je werkelijk alles kiezen en aan de basis staan van een nieuwe bouwgroep voor de bouw van je eigen IbbA-appartement.

En wat dat betekent?

Als je bouwt in een bouwgroep betekent het dat jij, samen met je toekomstige buren, bepaalt hoe jullie gebouw eruit komt te zien, alles bepalen jullie zelf. Daarom wordt je begeleid door een ervaren bouwbegeleider. Niet te stressen nu nog vast, alleen de locatie. Ende locatie is geweldig, vlak bij Pampusbaai. Wij kunnen jou dus geen plaatsjes laten zien of schetsen hoe jij straks gaat wonen, want dat bepaal jij, samen met je bouwgroep. Wij zijn juist heel benieuwd naar jullie plannetjes en schetsen!

Wet jij al hoe je appartement eruit moet zien? En kan je dat nog nergens vinden? Kan je bevestigen de huur van IbbA goed gestruken en hou je niet van kiezen, kom dan even langs bij de Kwaliteitsbal. En weet je misschien al met wie je daar allemaal wil gaan wonen? Neem ze allemaal mee! Want hier kan jij je buren wel kiezen.

Edwin (21) en Nikki (23) - grootstads- en student verpleegkunde - IbbA-appartement voor twee, voor nog geen € 350 per maand. Zij zijn heel enthousiast, want Nikki en haar vriend Edwin vooral voor het feit dat ze met hun inkomen en op hun leeftijd al een eigen huis kunnen kopen met de IbbA-regeling. 'We wonden al een hele tijd bij elkaar op zoek naar een huis. De IbbA-appartementen kwamen op ons pad. Ze waren betaalbaar en lagen op een ideale locatie. Dicht bij werk en studie. We wilden vooral investeren, niet huren. Pas na het inschrijven werd ons duidelijk wat het deelnemen aan een bouwgroep nu eigenlijk inhoudt. Nikki heeft erin. Ineens werd het nog leuker. We mochten zelf beslissen hoe ons appartement werd ingedeeld. Dit was veel meer dan kopen alleen. Onze eigen mening en wensen werden omarmd, geweldig!'

Kom ook op 12 oktober: IbbA-Bouwbeurs

Wil jij dat ook wel?

Kom langs in de Kwaliteitsbal
Stadhoudersplein 1, 1315 HR Almere
Telefoon 0361 532 33 80
Ikbouwbetaalbaar@almere.nl / oproep

Ib bouw betaalbaar in Almere

IbbA - Almere aanpak voor 'betrouwbare' - 12 oktober 2013 Pagina 1 van 12

Figure 10: Publicité pour l'opération *ibbA*



Figure 11: Plans de lots pour l'opération *ibbA*

⁶⁸ BRESSON, Sabrina, et Lidewij TUMMERS. « L'habitat participatif en Europe: Vers des politiques alternatives de développement urbain ? » *Métropoles*, n° 15, 15, décembre 2014.

⁶⁹ BRESSON, Sabrina, et Lidewij TUMMERS. « L'habitat participatif en Europe: Vers des politiques alternatives de développement urbain ? » *Métropoles*, n° 15, 15, décembre 2014.

La clef de cette réussite réside dans le fait que le service d'urbanisme a été totalement réorganisé pour favoriser la participation citoyenne (formation, techniques de planification, réglementations). Tout cela fut réalisé dans l'optique de favoriser la participation citoyenne.⁷⁰ Ainsi, l'implication des habitants est maximale pour une intervention des pouvoirs publics minimale.⁷¹

a) REGULATION DES PRIX

La spéculation est une « opération financière, commerciale faite pour tirer profit des variations du marché »⁷². Face à une logique de marchandisation, l'HP privilégie le droit au logement. Il considère l'habitat comme un lieu de vie, et non comme un bien économique à rentabiliser.⁷³

Lorsqu'un habitant est propriétaire, il ne vend généralement son habitation que par obligation et préfère y rester le plus longtemps possible. Par conséquent, ce bien n'est plus sur le marché pendant le temps d'habitation du logement. En faisant sortir le bien du marché, celui-ci ne peut pas participer à la logique spéculative. De plus, même si les prix du marché s'effondrent, l'habitant ne vendra pas sa maison pour autant, puisque c'est son lieu de vie, et non un bien à rentabiliser. Ainsi, comme le soulignent Tummers et Bresson, l'HP permet une certaine régulation de la spéculation foncière.⁷⁴

⁷⁰ TELLINGA, J. (2010), «*De Almeerse werkwijze*», *The WE-City S+RO*, 2010/03, pp. 36-41., cité par S. BRESSON et L. TUMMERS, «*L'habitat participatif en Europe: Vers des politiques alternatives de développement urbain ?* », *Métropoles*, n° 15, déc. 2014.

⁷¹ TELLINGA, J. (2010), «*De Almeerse werkwijze*», *The WE-City S+RO*, 2010/03, pp. 36-41., cité par S. BRESSON et L. TUMMERS, «*L'habitat participatif en Europe: Vers des politiques alternatives de développement urbain ?* », *Métropoles*, n° 15, déc. 2014.

⁷² La langue française, [https://www.lalanguefrancaise.com/dictionnaire/definition-speculation/..](https://www.lalanguefrancaise.com/dictionnaire/definition-speculation/)

⁷³ BOISBEAU, Dominique, et al. , « *Le livre blanc de l'habitat participatif*, » 2011.

⁷⁴ S. BRESSON et L. TUMMERS, «*L'habitat participatif en Europe: Vers des politiques alternatives de développement urbain ?* », *Métropoles*, n° 15, déc. 2014.

Lutter contre la spéculation grâce aux CLT

Les *CLT* sont nés aux Etats-Unis dans les années 70. C'est « une organisation non marchande qui possède, développe et gère des propriétés au profit des membres de la collectivité locale et avec son concours. Il s'agit pour cette organisation d'acquérir des terrains et des biens immobiliers en vue de les garder durablement en propriété, tout en en faisant profiter (sur le long terme également) des particuliers. »⁷⁵ Ainsi, en favorisant l'accès au logement, le système des *CLT* lutte contre la spéculation foncière.

Un ménage à bas revenus va pouvoir acheter un logement sur un terrain appartenant au *CLT*. L'avantage est que le ménage ne devra payer que le prix du bâtiment, sans le prix du terrain. Ceci leur reviendra donc moins cher grâce au démembrement qui sépare le droit de propriété du terrain du droit d'usage et de propriété du logement.

Lorsque le ménage souhaitera déménager plusieurs années plus tard, le *CLT* aura la priorité d'achat sur le logement, et ce grâce au droit de préemption qui est généralement inscrit dans les contrats.⁷⁶ Ce mécanisme permet au *CLT* de garder la propriété du bien à long terme.

Le ménage va ainsi récupérer son investissement de base, plus une partie de la plus-value (qui n'excède pas 25%). Le reste de la plus-value sera reversé au *CLT*. Une petite partie de celle-ci sera utilisée pour le fonctionnement du *CLT*, et le reste sera réinvesti pour permettre au prochain acquéreur d'acheter le logement à un prix abordable.

En principe, dans les *CLT*, la gouvernance est composée de 3 parties égales : les pouvoirs publics, les habitants et la société civile ; ce qui favorise d'autant plus une gestion équitable qui sert les intérêts de tous.

⁷⁵ DIACON, Diane, CLARKE, Richard, GUIMARAES, Silvia, « *REDEFINDING THE COMMONS, LOCKING IN VALUE THROUGH COMMUNITY LAND TRUSTS* » Building and Social Housing Fundation, Cambridge, USA, 2005. cité par BERNARD N., DE PAUW G. et GERONNEZ L., « Coopératives de logement et Community Land Trusts », *Courrier hebdomadaire du CRISP*, CRISP, 2010/28, n°2073, n°114 et 115. Cité par FAUTE, Ophélie. *HABITAT GROUPE : emphytéose, copropriété et Community Land Trust*. Université de Liège, 2018. [matheo.uliege.be](https://matheo.uliege.be/handle/2268.2/4955), <https://matheo.uliege.be/handle/2268.2/4955>.

⁷⁶ BERNARD N., DE PAUW G. et GERONNEZ L., « Coopératives de logement et Community Land Trusts », *Courrier hebdomadaire du CRISP*, CRISP, 2010/28, n°2073, n°114 et 115. Cité par FAUTE, Ophélie. *HABITAT GROUPE : emphytéose, copropriété et Community Land Trust*. Université de Liège, 2018. [matheo.uliege.be](https://matheo.uliege.be/handle/2268.2/4955), <https://matheo.uliege.be/handle/2268.2/4955>.

Pour les pouvoirs publics, l'avantage principal est que l'investissement est faible alors qu'il donne de bons résultats de production de logements accessibles aux personnes à bas revenus.⁷⁷

Le principe des *CLT* est ici expliqué de façon brève, mais il sera développé dans la deuxième étude de cas.

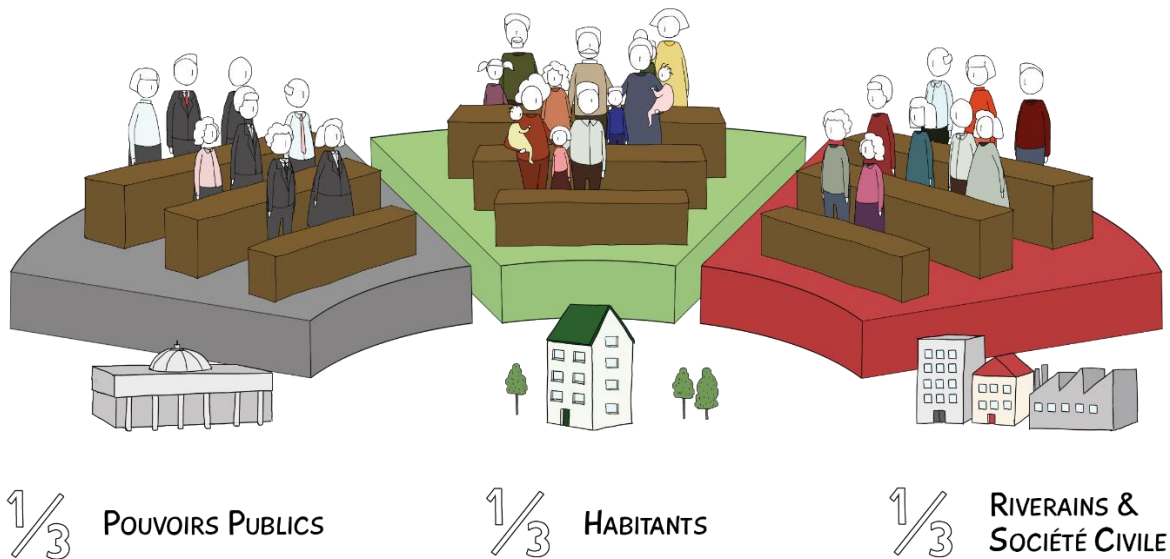


Figure 12: Principe de gouvernance des CLT

3) DYNAMISATION DU TERRITOIRE

En Wallonie, l'urbanisation est intensive et caractérisée par une faible densité.⁷⁸ De plus, la division du territoire en zones monofonctionnelles sépare les lieux de résidence, de travail, de commerce, de loisir, etc. L'attrait pour la maison unifamiliale pousse les nouveaux foyers à s'installer dans des lotissements en périphérie de la ville. Hélas, l'offre de logements en centres urbains est plus onéreuse et ne répond pas aux attentes des ménages (citons par exemple le manque d'offres en espaces verts de proximité et de qualité). Une des conséquences de

⁷⁷ BERNARD N., DE PAUW G. et GERONNEZ L., « Coopératives de logement et Community Land Trusts », *Courrier hebdomadaire du CRISP*, CRISP, 2010/28, n°2073, n°114 et 115. Cité par FAUTE, Ophélie. *HABITAT GROUPE : emphytéose, copropriété et Community Land Trust*. Université de Liège, 2018. [matheo.uliege.be, https://matheo.uliege.be/handle/2268.2/4955](https://matheo.uliege.be/handle/2268.2/4955)

⁷⁸ DAWANCE, Sophie. « Démarches du projet urbain et de territoire : stratégies, outils, acteurs. » 2019 2018. p.6

l'étalement urbain et du zonage est d'entraîner une forte dépendance à la voiture avec une augmentation des déplacements.

Effectivement, la diversité fonctionnelle dans les territoires périurbains est insuffisante et celle présente naturellement dans la ville diminue.⁷⁹ Cette situation oblige les jeunes ménages habitant dans des lotissements en périphérie de la ville à utiliser la voiture pour aller travailler, se nourrir, se divertir, etc.

Ce mode d'urbanisation a un coût pour les collectivités et pour les familles, notamment causé par la mise en place de nouvelles infrastructures, services et équipements.⁸⁰

Ensuite, comme l'a écrit Jane Jacobs dans son ouvrage *Déclin et survie des grandes villes américaines*, « [...] la première question - et, à mon avis, de loin la plus importante - à laquelle il faut répondre lorsqu'on parle d'urbanisme est la suivante : comment la ville peut-elle générer suffisamment de mélanges entre fonctions - et donc suffisamment de diversité -, sur un territoire assez vaste, pour assurer la survie de sa propre civilisation ? »⁸¹

Ainsi, les projets d'HP apprécient introduire une certaine mixité fonctionnelle et tentent souvent de s'intégrer au quartier. Ils peuvent par exemple proposer leur salle commune en location à des associations ou des commerces, ou encore rendre accessibles leur potager partagé et leurs espaces extérieurs. L'arrivée d'HP dans un quartier peut ainsi créer une dynamique grâce notamment aux fêtes de voisins, aux jardins partagés, aux plaines de jeux, crèches, etc. intégrés à l'HP.

Ensuite, le mode de production participatif permet de mieux répondre aux besoins des habitants puisque ceux-ci produisent une réponse à leurs propres besoins. Cette démarche permet la création de solutions innovantes, que cela soit au niveau des relations sociales, de la diversité architecturale, des opportunités de rencontres, etc.

Enfin, les projets sont capables d'atteindre une densité intéressante, mais surtout un bon rapport entre la qualité des espaces et la quantité de logements.

Ces solutions peuvent favoriser le développement d'une ville dense de proximité grâce à l'intelligence collective et à la participation citoyenne au mode de production du territoire.

⁷⁹ BOISBEAU, Dominique, et al. « *Le livre blanc de l'habitat participatif*. » 2011.

⁸⁰ DAWANCE, Sophie. « *Démarches du projet urbain et de territoire : stratégies, outils, acteurs*. » 2019 2018. P.6

⁸¹ JACOBS, Jane, « *Déclin et survie des grandes villes américaines* », édition Pierre Mardaga, collection Architecture + Recherche, Liège, 1991, p150

Des espaces publics de qualité à Tübingen (Allemagne)

Anciennement occupée par des casernes militaires, la zone située au sud de Tübingen était un non-lieu.⁸² La ville à souhaiter redynamiser la zone et la rendre plus attractive. Elle est ainsi en train d’y faire un lieu d’expérimentation en intégrant les habitants à la production urbaine et en privilégiant la mixité fonctionnelle, sociale et architecturale.⁸³

Pour ce faire, la ville promeut l’autopromotion et impose certaines règles. On peut par exemple citer la création obligatoire d’espaces publics ou de commerces en rez-de-chaussée ⁸⁴, ou encore l’aménagement et la gestion des espaces intérieurs par les habitants avec un accès obligatoire au public.⁸⁵ En outre, une mobilité douce est favorisée et des exigences au niveau de la densité sont mise en place.⁸⁶

Aujourd’hui, la ville est souvent visitée pour la qualité de ses espaces extérieurs, pour sa dynamique et la vie urbaine présente. C’est devenu l’un des lieux les plus prisés de la ville.

Ainsi, l’HP dynamise le territoire en développant des stratégies innovantes, durables et diversifiées. Cette nouvelle pratique attire les habitants et les investisseurs grâce à la qualité de ces nouveaux espaces. On peut conclure que les HP et la participation citoyenne entraînent une hausse de la qualité des espaces et une diversité spatiale qui peuvent favoriser la dynamisation d’un territoire.

⁸²GHEZIEL-NEUMANN, Elsa. « *L'autopromotion outre-Rhin: au secours de la fabrique urbaine?* » 2012.

⁸³BRESSON, Sabrina, et Lidewij TUMMERS. « *L'habitat participatif en Europe: Vers des politiques alternatives de développement urbain ?* » *Métropoles*, n° 15, 15, décembre 2014. Crossref,.

⁸⁴GHEZIEL-NEUMANN, Elsa. « *L'autopromotion outre-Rhin: au secours de la fabrique urbaine?* » 2012.

⁸⁵ BOISBEAU, Dominique, et al. « *Le livre blanc de l'habitat participatif.* » 2011, p 16

⁸⁶ BOISBEAU, Dominique, et al. « *Le livre blanc de l'habitat participatif.* » 2011, p 16



Figure 13 et Figure 14 : aménagements extérieurs à Tübingen

4) HABITAT DURABLE

La situation environnementale est mondialement affectée par l'activité humaine. Les conséquences de nos modes de vie et du dérèglement climatique sont de plus en plus visibles (pour cette année 2020, on peut déjà citer par exemple les incendies d'Australie et la pandémie du *Covid-19*). On constate depuis des décennies une forte diminution de la biodiversité et la présence de pollution dans tous les milieux (air, sol, océan, etc.)

En Wallonie, le secteur résidentiel représentait 16.7% des émissions de gaz à effet de serre pour l'année 2018 (fig.15).⁸⁷ De plus, entre 1990 et 2019, la superficie dédiée aux terrains résidentiels a augmenté de 41.4% alors que la population n'a augmenté que de 12% sur le même laps de temps (fig.16).⁸⁸

⁸⁷ Agence wallonne de l'Air et du Climat, « Emissions de GES. » <http://www.awac.be/index.php/de/thematiques/inventaires-d-emission/par-polluants/emission-ges>.

⁸⁸ État de l'environnement wallon, « Consommation en sol pour le logement. » <http://etat.environnement.wallonie.be/contents/indicatorsheets/MEN%201.html?thematic=6b6493b7-c886-4c84-817e-c7be97a97906>.

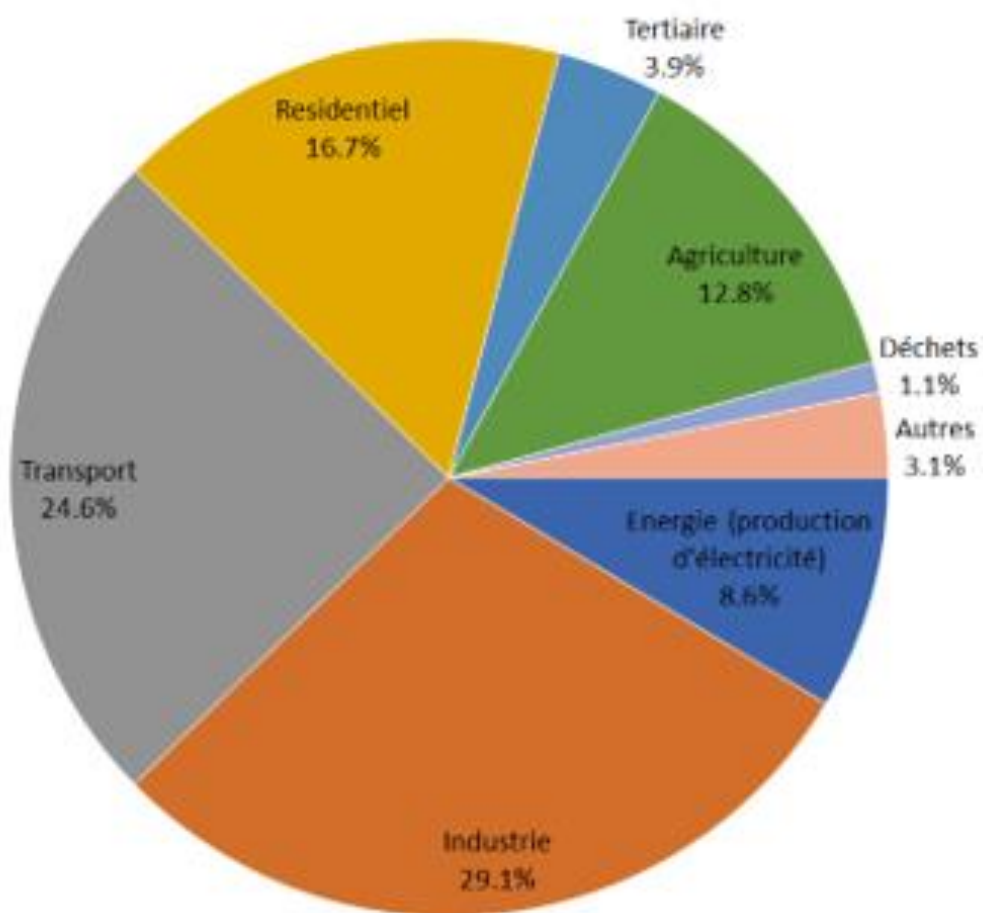
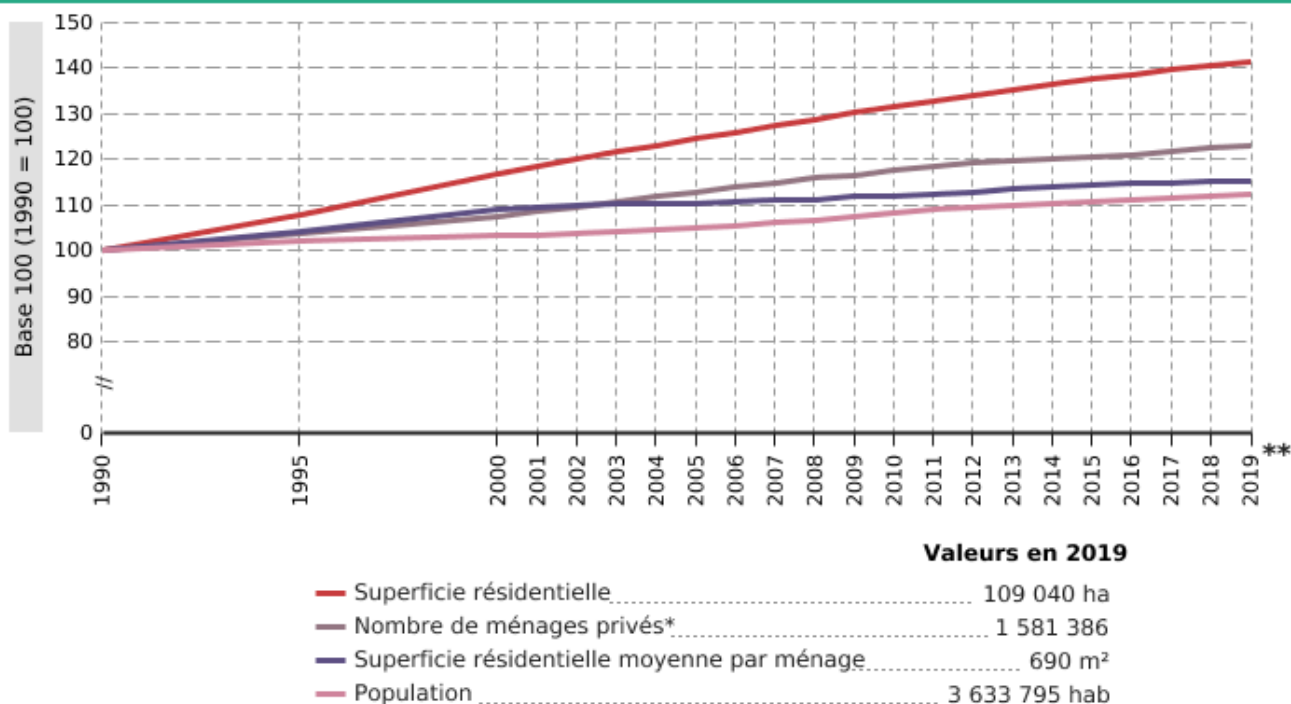


Figure 15 : Répartition des émissions de GES en Wallonie en 2018

Superficie résidentielle en Wallonie



* Sur base de la situation de droit du Registre national
 ** Données manquantes pour les années non mentionnées

REEW – Sources : SPF Finances - AGDP (base de données Bodem/Sol) ; Statbel (SPF Économie - DG Statistique)
 (calculs IWEPS & DEMNA sur base de la nomenclature IWEPS/DG03/CPDT (2008))

© SPW - 2019

Figure 16 superficie résidentielle

L'étalement urbain, sa faible densité et le zonage entraînent plusieurs conséquences. D'abord, la dépendance à la voiture provoque une augmentation de la pollution et de la consommation des ressources. Cet impact sur l'environnement modifie et diminue le patrimoine naturel (biodiversité) et paysager.⁸⁹

D'après Tummers et Bresson, les groupes de citoyens impliqués dans des projets d'HP préfèrent habiter dans les centres urbains.⁹⁰ C'est la proximité des équipements et des services proposés en

⁸⁹ DAWANCE, Sophie. « Enjeux de l'aménagement du territoire ». 2019 2018. Dias 27

⁹⁰ BRESSON, Sabrina, et Lidewij TUMMERS. « L'habitat participatif en Europe: Vers des politiques alternatives de développement urbain ? » *Métropoles*, n° 15, 15, décembre 2014.

ville, couplée à la qualité architecturale et écologique de la construction qui intéressent ces groupes.⁹¹

De plus, lorsque le groupe est investi dans l'élaboration du projet, il peut prendre en compte le cycle de vie du bâtiment et porter une attention particulière à son empreinte environnementale (matériaux biosourcés et locaux, construction bioclimatique, réflexion sur la thermique du bâtiment, récupération des eaux de pluie, etc.).⁹²

Grace aux spécificités du collectif, l'implantation des bâtiments a le potentiel de diminuer l'étalement urbain grâce à une rationalisation de l'utilisation de l'espace.⁹³ La réhabilitation peut aussi limiter l'étalement.

On peut ensuite noter que la capacité des HP à faire face à ces défis dépend fortement des objectifs que les groupes se fixent et de la sensibilité environnementale des membres. Toutefois, en Belgique, l'ambition écologique des HP est plus forte que dans l'habitat traditionnel.⁹⁴

Lorsque le groupe décide de porter une attention particulière à l'environnement, les capacités d'action sont plus élevées que pour un simple ménage. Ainsi, l'achat d'équipement sera plus abordable et profitera à tous. La mutualisation des ressources permet par exemple l'achat de panneaux solaires, d'un système de chauffage, d'un réseau de récupération des eaux, etc. De plus, le partage des tâches quotidiennes entre les membres du groupe facilite la mise en place de composte, potager, etc.

Ainsi, l'adaptation des modes de vie aura un impact plus efficace sur l'empreinte environnementale. La dimension collective et l'implication dans de tels projets vont souvent de pair avec une réflexion critique sur la société et l'expérimentation de nouveaux modes d'habiter. L'émulation collective, le partage des connaissances et des préoccupations amènent souvent à des choix ambitieux sur le plan environnemental et social.

L'émancipation des citoyens, qui sont alors mis dans une position d'acteurs, est un autre avantage pour la collectivité. En effet, cela implique un autre ancrage dans la société et peut les inciter à s'impliquer davantage en tant que citoyen.

⁹¹ BRESSON, Sabrina, et Lidewij TUMMERS. « *L'habitat participatif en Europe: Vers des politiques alternatives de développement urbain ?* » *Métropoles*, n° 15, 15, décembre 2014.

⁹² BOISBEAU, Dominique, et al. « *Le livre blanc de l'habitat participatif.* » 2011.

⁹³ BOISBEAU, Dominique, et al. « *Le livre blanc de l'habitat participatif.* » 2011.

⁹⁴ Habitat & Participation asbl, « *Guide pratique Habitat groupé* », 2007, p.207.

Un habitat respectueux de l'environnement à la ferme de Vevy Wéron

L'HP de la ferme de Vevy Wéron existe depuis plus de 30 ans. Il est situé sur un domaine de 12 hectares à quelques kilomètres de Namur, et est habité par une quarantaine de personnes. Parmi les objectifs principaux de cet HP, on retrouve l'entraide au quotidien et le respect de l'environnement.

On peut par exemple parler de leur volonté de récupérer un maximum d'eau de pluie (grâce à 1300m² de toiture et 3 citernes)⁹⁵. Après l'avoir filtrée plusieurs fois, elle peut être utilisée pour la vaisselle et la salle de bain. Ainsi, 90% des usages domestiques non-alimentaires peuvent être satisfaits. Ils vont jusqu'à filtrer une partie de l'eau pour la rendre potable.

Bien entendu, les produits utilisés pour la douche, la vaisselle, etc. doivent avoir un impact minimum sur l'environnement et ne pas contenir de produits chimiques.

Pour le traitement des eaux usées, ils ont choisi l'option du lagunage⁹⁶. Bien qu'en parallèle, ils ont installé des toilettes sèches car « la meilleure manière d'assainir l'eau reste évidemment de ne pas la salir ! »⁹⁷. Pour les toilettes traditionnelles persistantes, l'eau du ruisseau alimente directement les chasses d'eau et sert pour l'arrosage.

⁹⁵ DEBAISIEUX, Georges., « *Ecologie Vevy Weron.* », https://www.vevyweron.be/choix_ecologiques.htm.

⁹⁶ Technique d'épuration des eaux qui s'inspire des systèmes naturels de filtration

⁹⁷ DEBAISIEUX, Georges., « *Ecologie Vevy Weron.* », https://www.vevyweron.be/choix_ecologiques.htm.



Figures 17 , 18 et 19 : Cultures, ambiance, habitation à Vévy Wéron

Au niveau énergétique, ils possèdent depuis 2012 des panneaux photovoltaïques qui répondent

à un cinquième de leurs besoins collectifs.⁹⁸

Certains habitants se sont spécialisés dans la production et la vente de leurs produits. On peut ainsi trouver une épicerie bio, une boulangerie, ou encore des « paniers » confectionnés par les 3 maraîchers qui cultivent sur le domaine. Ceux-ci vendent d'ailleurs aussi leurs produits sur le marché de Namur.⁹⁹ Ils produisent 50 légumes différents, bio bien sûr, et leurs 6 brebis produisent du lait qu'ils transforment ensuite en yaourt et en fromage bio.¹⁰⁰

En promenade dans le lieu, on peut croiser des habitats légers de toute sorte (roulotte, yourte, auto-construction), des cultures, des arbres fruitiers, des poules, des ruches, des brebis, etc. On ressent fortement la volonté des habitants de vivre en phase avec leur environnement.



Figure 20: Cour centrale à Vévy Weron

⁹⁸ DEBAISIEUX, Georges., « Ecologie Vevy Weron. », https://www.vevyweron.be/choix_ecologiques.htm

⁹⁹ DEBAISIEUX, Georges., « Ecologie Vevy Weron. », https://www.vevyweron.be/choix_ecologiques.htm

¹⁰⁰ Les Trois Maraîchers, « Les Trois Maraîchers : légumes bio à Namur, marchés, vente directe, paniers bio à Bruxelles ». <http://www.troismaraichers.be/>.



Figure 21: Habitation à Vévy Wéron

C. ECEUILS

Pour cette partie qui traite des obstacles auxquels font face les pouvoirs publics lors de la réalisation d'HP, je me base notamment sur les propos de Mme Thys, coordinatrice et chargée de mission pour l'Asbl *Habitat & Participation*, lors de notre entretien, et sur les propos de Maître Erneux, présenté dans la troisième partie (définitions).

1) DIFFICULTES D'ACCES AU FONCIER

L'accès au foncier est l'une des grandes difficultés à laquelle doivent faire face les personnes souhaitant créer un HP et une cause fréquente d'échec de réalisation d'HP.¹⁰¹

C'est le cas lorsque les négociations d'achat du foncier prennent du temps et que cela a un impact direct sur la faisabilité financière des projets, notamment à cause de la fluctuation des prix des matières premières, de l'augmentation des taux d'emprunts, etc.

Les pouvoirs publics peuvent réellement faciliter le développement d'HP en réservant des terrains pour des projets d'HP ou en proposant à la vente des terrains spécifiquement pour ce type de projets.

Lorsque les pouvoirs publics sont propriétaires du foncier et déterminent un prix fixe, cela permet d'anticiper plus justement la faisabilité des projets et diminue les risques d'échec.

2) ABSENCE DE CADRE JURIDIQUE

En Belgique, un vide juridique entoure l' HP. ¹⁰² Cela a pour conséquence des montages juridiques compliqués, car inadaptés.

Les HP ont des caractéristiques spécifiques que les lois actuelles ne prennent pas en compte. Cela pose problème lors du processus d'acquisition collective (difficultés liées au groupe), dans le domaine urbanistique, dans la structuration juridique (quelle organisation juridique choisir ?), etc.

Il existe plusieurs formes juridiques qui peuvent permettre de créer un HP, mais aucune d'entre elles n'est adaptée à l'HP. On pourra citer la copropriété, la coopérative, l'Asbl ou la fondation. En définitive, c'est souvent une combinaison de ces formes juridiques qui est adoptée.

Pour les pouvoirs publics, cette absence de cadre juridique augmente les risques d'échec. De plus, cela génère des craintes chez les banques et notaires par rapport à leur sécurité de remboursement.

¹⁰¹ DEVRESSE, Louise., « *Démarches d'habitat participatif, Concilier une approche à la fois individuelle et collective, L'exemple de l'habitat groupé écologique* », ei.cesi école d'ingénieur, Aix-en-Provence, 2011.

¹⁰² Habitat Groupé-Solidaire, « *ASBL, coopérative, fondation, copropriété, CLT : les formes juridiques* », 06 juillet 2017, <https://www.habitat-groupe.be/outils-methodologiques/les-differentes-formes-juridiques-de-lhabitat-groupe-solidaire/asbl-cooperative-fondation-copropriete-clt-les-formes-juridiques/>

3) COMPETENCES SPECIFIQUES NEEDED

Il y a de nombreux points d'attention à anticiper lors de la réalisation d'un HP. Il y a par exemple les problématiques liées au groupe¹⁰³ (entente, mode de gouvernance, avis divergents, etc.) ou encore, les problématiques liées au montage juridique¹⁰⁴ (notaire, banques, statut, etc.).

Les pouvoirs publics n'ont pas les compétences pour faire face à ces problématiques, car ils n'ont pas d'expérience dans le domaine des HP.¹⁰⁵ Il est donc très risqué pour eux de se lancer dans la réalisation d'HP car les chances de réussite sont extrêmement minces. Il est donc impératif qu'ils s'associent à des entités compétentes dans le domaine, comme par exemple des associations telles que *Habitat & Participation*, *CLTB* ou *Abbeyfield*. Ces associations peuvent parfois proposer un accompagnement et un suivi pour le montage de projets d'HP. Elles connaissent un réseau d'acteurs compétents dans le domaine et ont elles-mêmes de nombreuses années d'expérience qui s'avèrent précieuses. Ainsi, il semble que les pouvoirs publics aient tout intérêt à ne pas se lancer dans le montage de projets d'HP sans s'associer à des entités compétentes.

4) ABSENCE DE CULTURE DE LA PARTICIPATION

En Belgique, la culture de la participation n'est pas aussi développée que dans d'autres pays (comme aux Pays-Bas par exemple). C'est-à-dire que la population n'est pas habituée à ce type de pratique et qu'elle va avoir du mal à les mettre en place naturellement. C'est pourquoi il est important que les pouvoirs publics, lorsqu'ils développent des projets d'HP, intègrent un accompagnement adéquat qui permette de suivre les groupes dans les processus participatifs afin d'en faciliter l'aboutissement.

La création de projets d'HP demande donc la mise en place d'une démarche participative ainsi que beaucoup de moyens (que les pouvoirs publics n'ont pas)¹⁰⁶. Cela requiert d'engager du

¹⁰³ DEVRESSE, Louise., « *Démarches d'habitat participatif, Concilier une approche à la fois individuelle et collective, L'exemple de l'habitat groupé écologique* », ei.cesi école d'ingénieur, Aix-en-Provence, 2011.

¹⁰⁴ Pierre-Yves Erneux, « *Cohousing et structuration juridique* », au salon de l'Habitat Groupé, Namur, 1 décembre 2019.

¹⁰⁵ THYS, Pascale., coordinatrice et chargée de mission chez *Habitat & Participation*, entretien réalisé le 4 mars 2020

¹⁰⁶ THYS, Pascale., coordinatrice et chargée de mission chez *Habitat & Participation*, entretien réalisé le 4 mars 2020

personnel pour s'occuper du suivi du groupe, de gérer le projet dans toutes ses dimensions, d'informer les personnes, parfois les former, etc.

Ici encore, les Asbl peuvent jouer un rôle important en s'associant aux pouvoirs publics et en prenant en charge la dimension d'accompagnement participatif. Cependant, les pouvoirs publics peuvent eux aussi créer une cellule spécifique qui traiterait de ces problématiques et viserait à informer et aider les citoyens dans ces démarches.

5) RISQUE DE GENTRIFICATION

Dans certains Wongruppen allemands pourtant largement favorisés par les pouvoirs publics, la population vient principalement du même milieu socioculturel et contient le même type de profils. Cela peut représenter un inconvénient au niveau de la mixité, mais c'est d'autant plus contraignant quand l'arrivée d'un large public aisé dans un HP fait augmenter le prix des logements et des services aux alentours. Cela a pour effet de chasser la population initialement présente, qui n'a plus les moyens de se loger, se nourrir, etc., à cause de l'augmentation des prix.

Au Kenya, les autorités ont proposé à des populations pauvres vivant au centre d'habiter dans des CLT en acquisitif en périphérie de la ville. Ainsi, les terrains du centre-ville qui avaient une valeur grandissante ont été récupérés par la ville. Dans ce cas-ci, l'HP participe à la gentrification urbaine.¹⁰⁷

¹⁰⁷ THYS, Pascale., coordinatrice et chargée de mission chez *Habitat & Participation*, interview réalisée le 4 mars 2020

6. MISE EN ŒUVRE PAR LES POUVOIRS PUBLICS

Les pouvoirs publics peuvent agir de diverses façons pour soutenir le développement de projets d'HP. Les différents outils employés sont traités ici de manière théorique et non exhaustive. Ils serviront de base de réflexion pour l'analyse de cas.

A. VOIES D'ACTION ET OUTILS

1) VOIES D'ACTION

De manière générale, les pouvoirs publics disposent de plusieurs voies d'action pour agir sur le territoire. Le tableau ci-dessous nous expose ces différentes voies :

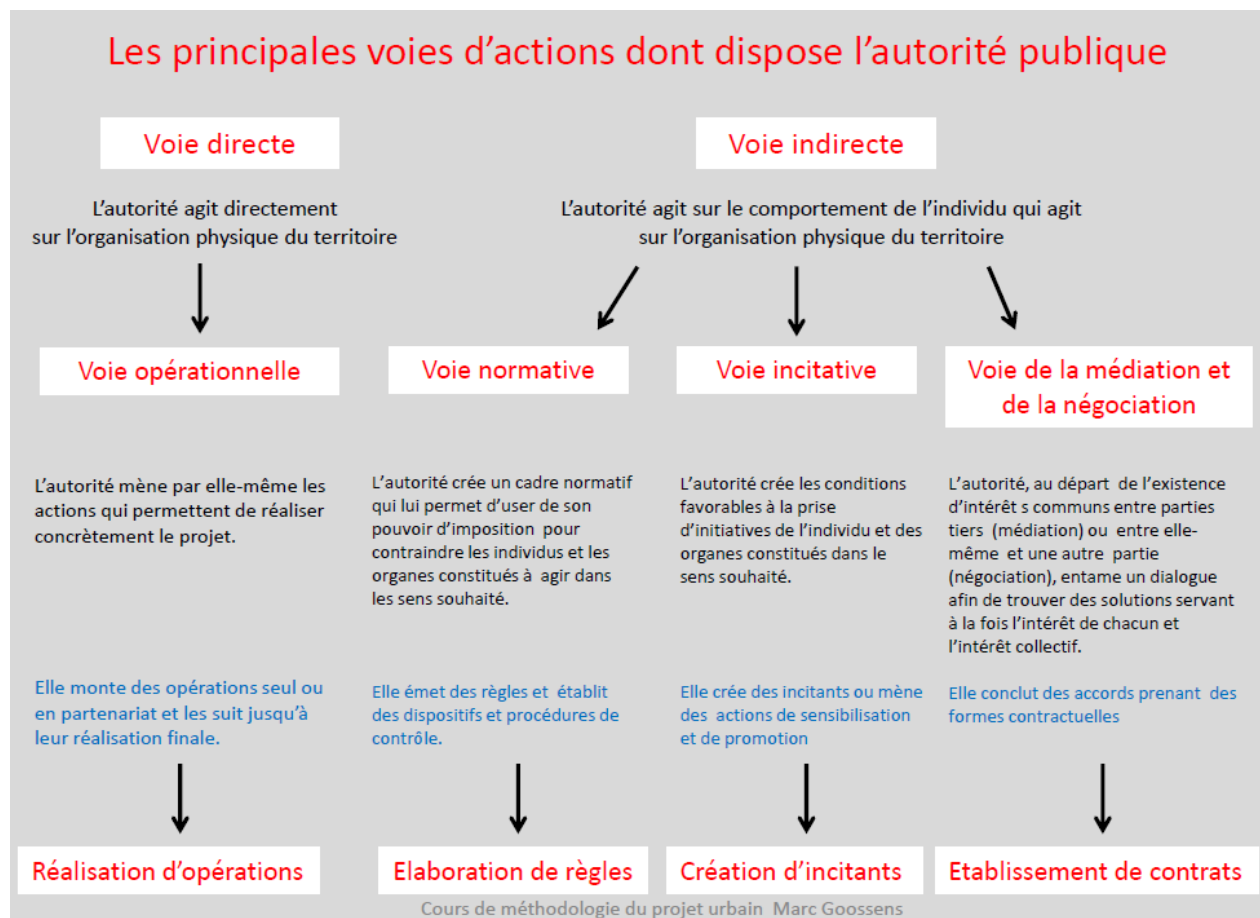


Figure 22 : les principales voies d'action dont dispose l'autorité publique

Lorsque les pouvoirs publics agissent directement sur la création ou le développement d'HP, cela correspond à la **voie directe**.

On trouve dans cette catégorie la voie opérationnelle. Dans celle-ci, l'autorité publique mène des actions concrètes (maitrise foncière, montage d'opérations, etc.).

Nous allons ici détailler quelques outils de la maitrise foncière tels que le démembrement, le droit de préemption et le bail emphytéotique.

En premier lieu, le démembrement a pour effet que le « droit de propriété est divisé entre deux personnes : l'une est propriétaire du bien, mais ne peut pas en profiter [...], tandis que l'autre en profite sans en être propriétaire ». ¹⁰⁸ Le démembrement permet donc de séparer la propriété du bien de celle de l'usage. Ainsi, lorsque le bien appartient à la collectivité, il est considéré comme un habitat à destination des citoyens et non comme une rente. De plus, il reste la propriété des pouvoirs publics à long terme. ¹⁰⁹

Ensuite, le droit de préemption est « l'avantage qui est donné à quelqu'un, soit par la loi soit par une disposition contractuelle, de pouvoir se substituer à l'acquéreur d'un droit ou d'un bien pour en faire l'acquisition à sa place et dans les mêmes conditions que ce dernier. » ¹¹⁰ . Ainsi, l'Etat pourrait par exemple être prioritaire lors de la vente d'un bien, et donc avoir l'occasion de l'acheter avant les autres potentiels acheteurs.

Pour terminer, le bail emphytéotique « permet à celui qui en bénéficie [...] de disposer de la pleine jouissance d'un bien immobilier appartenant à autrui [...] moyennant le paiement, à intervalles réguliers, à ce dernier d'une somme d'argent appelée redevance ou canon. L'emphytéose a une durée minimale de 27 années et maximale de 99 années » ¹¹¹.

¹⁰⁸ Notaire.be, « *Usufruit* », <https://www.notaire.be/acheter-louer-emprunter/vente-achat-generalites/usufruit>.

¹⁰⁹ BOISBEAU, Dominique, et al. « *Le livre blanc de l'habitat participatif*. » 2011.

¹¹⁰ BAUMANN, Serge BRAUDO-Alexis. « *Préemption - Définition* ». *Dictionnaire Juridique*. www.dictionnaire-juridique.com, <https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/preemption.php>.

¹¹¹ Notaire.be, « *Lexique* », <https://www.notaire.be/lexique/B>.

Cette solution a deux avantages pour les habitants : le premier est la diminution de l'investissement et le deuxième est la taxation de ce type de transaction qui est de 2% à la place de 12.5% dans une acquisition classique.¹¹²

Lorsque le droit de préemption et le bail emphytéotique sont utilisés par les pouvoirs publics, cela permet de favoriser la mixité sociale grâce à un accès au foncier qui est facilité.¹¹³ De plus, l'emphytéose permet à l'Etat, lorsqu'il est propriétaire, de récupérer la propriété du bien à la fin de l'échéance.¹¹⁴ Ces 3 outils peuvent être utilisés dans le système des CLT développés dans la deuxième étude de cas.

Lorsque les pouvoirs publics agissent sur le comportement des citoyens et que cela a pour effet de favoriser le développement d'HP, cela correspond à la **voie indirecte**.

On retrouve dans cette catégorie :

- La voie normative, qui a une dimension obligatoire. Elle est utilisée lorsque l'autorité établit des normes (circulaires, directives, règlements, etc.).
Exemple : un règlement qui imposerait de réserver 15% des parcelles pour des projets d'HP dans les projets immobiliers de plus de 100 logements.
- La voie de la médiation et de la négociation, qui correspond à une entrée en dialogue entre l'autorité et une autre entité qui aboutit à un contrat (ou une convention), dans le but de servir des intérêts communs.
Exemple : quand la ville négocie un certain nombre de logements sociaux dans un habitat participatif et qu'elle agit comme un opérateur parmi d'autres.
- La voie incitative ou dissuasive, qui est utilisée par l'autorité publique pour créer des conditions favorables ou défavorables au développement de différentes actions et ainsi influencer les comportements citoyens (fiscalité, aides financières, promotion, etc.).

¹¹² FAUTE, Ophélie. « *HABITAT GROUPE : emphytéose, copropriété et Community Land Trust*. » Université de Liège, 2018. [matheo.uliege.be](https://matheo.uliege.be/handle/2268.2/4955), <https://matheo.uliege.be/handle/2268.2/4955>.

¹¹³ BOISBEAU, Dominique, et al. « *Le livre blanc de l'habitat participatif*. » 2011.

¹¹⁴ BERNARD N., DE PAUW G. et GERONNEZ L., « Coopératives de logement et Community Land Trusts », *Courrier hebdomadaire du CRISP*, CRISP, 2010/28, n°2073, n°147., cité par FAUTE, Ophélie. *HABITAT GROUPE : emphytéose, copropriété et Community Land Trust*. Université de Liège, 2018. [matheo.uliege.be](https://matheo.uliege.be/handle/2268.2/4955), <https://matheo.uliege.be/handle/2268.2/4955>.

Exemple : diminuer le taux de TVA à 6% (initialement de 21%) pour la construction de logements participatifs à caractère social.

Dans la voie incitative, on retrouve l'accompagnement. Cet outil permet aux pouvoirs publics de proposer par exemple une aide aux personnes souhaitant construire un HP, former les futurs habitants, promouvoir le mouvement, etc. On peut différencier 3 types d'accompagnement :

- L'accompagnement direct qui correspond à une action effectuée directement par les pouvoirs publics.

Exemple : lorsque des agents communaux sont formés pour être capables d'aider des citoyens dans leurs démarches de projets d'HP.

- L'accompagnement indirecte qui correspond à une délégation de cet accompagnement de la part des pouvoirs publics vers d'autres entités. Dans ce cas, les pouvoirs publics octroient des financements aux entités concernées pour réaliser cet accompagnement.

Exemple : lorsque les pouvoirs publics subventionnent des associations (comme *Habitat & Participation*) pour que ces dernières informent et aident les citoyens dans leurs projets d'HP.

2) OUTILS SPECIFIQUES ET OPPORTUNITES SAISIES

Nous pouvons aussi faire la différence entre les outils qui ont pour but explicite d'agir dans le domaine propre à l'HP (*Exemple* : loi sur les conditions de construction de projets participatifs), et les opportunités saisies qui peuvent faciliter le développement d'HP sans que cela soit un objectif clair de la mesure (*Exemple* : lorsqu'un projet d'HP reçoit une prime car ses logements correspondent aux standards passifs).

B. CONCLUSION

1) TYPOLOGIE DES DOCUMENTS

- Les documents cadres expliquent les lignes de conduite et les directions à prendre. Ils font partie de la voie indirecte incitative ;
- Les documents cadres s'opposent aux documents normatifs qui ont une dimension réglementaire. Ceux-ci font partie de la voie indirecte normative.

2) TYPOLOGIE DES ACTIONS

Dans la voie directe opérationnelle, on retrouve :

- La Maitrise foncière qui peut être un droit réel sur le fonds ou un mode d'acquisition et de cession ;
- Les Appels à projets qui sont lancés par les pouvoirs publics qui proposent des aides en échange de la production d'un projet.

Dans la voie indirecte normative, on retrouve :

- La Législation qui concerne les lois mises en application.

Dans la voie indirecte incitative et dissuasive, on retrouve :

- Les Incitants qui comprennent les financements ou la fiscalité ;
- Les Accompagnements qui peuvent être directs, indirects ou formatifs ;
- La Sensibilisation qui regroupe les actions de promotion du modèle au sens large.

7. CHOIX DES CAS ETUDIES

Le projet *Arc-en-Ciel* en *CLTB* (Belgique) et le projet *Making Hof* réalisé à Strasbourg (France) vont être étudiés dans ce mémoire. Nous allons détailler ci-dessous les raisons de ce choix.

A. CRITERES

Nous avons vu que le concept d'HP couvre des réalités très diverses. L'objectif de ce travail est de trouver des éléments de réponses concernant le rôle que peuvent jouer les pouvoirs publics pour favoriser le développement d'HP. Nous allons ici déterminer selon quels critères sont choisis les cas d'études

Le critère de choix principal est l'implication significative des pouvoirs publics dans la création des HP, que cela soit par le biais de financements, d'un cadre réglementaire, d'accompagnement, etc. Le deuxième critère de sélection des cas d'études est le degré de participation élevé dans le projet, c'est-à-dire que la participation doit rencontrer au minimum 3 points¹¹⁵ sur les 5 évoqués dans la quatrième partie 4.A.1 « étapes d'intervention ». Pour finir, les projets doivent être habités et non dans une phase de réalisation, ce qui permet une meilleure évaluation du projet.

B. JUSTIFICATION

Nous allons ici expliquer en quoi les 2 cas choisis remplissent les critères de sélection des cas d'études vu ci-dessus. En quoi sont-ils des HP, en quoi les pouvoirs publics ont-ils eu une implication importante dans le développement, en quoi ces 2 cas sont-ils différents et complémentaires.

¹¹⁵ Vision, conception, construction, gestion, diffusion du modèle et intégration au quartier

1) PARTICIPATION

Making Hof :

- Le Projet est réalisé en autopromotion (conception) ;
- Les habitants ont décidé de construire une partie du projet en auto-construction ;
- La gestion et l'entretien des espaces communs est pris en charge par les habitants.

Arc-en-Ciel :

- Les habitants ont participé au processus de projet dès le début de la phase de conception ;
- Ils gèrent la copropriété de façon commune ;
- Ils se sont ouverts au quartier avant même d'être installés en organisant des événements dans le but de rencontrer leurs voisins et de s'intégrer au quartier.

2) SOUTIEN DES POUVOIRS PUBLICS

Making Hof :

- La ville de Strasbourg est très impliquée dans le domaine de l'HP et en favorise le développement depuis plus de dix ans ;
- Le projet est né et existe grâce à une consultation en autopromotion lancée par la ville et l'Eurométropole de Strasbourg ;
- Un accompagnement a été accordé par la ville de Strasbourg.

Arc-en-Ciel :

- Le projet a été initié par le CLTB, une association mandatée par la Région pour mettre en œuvre sa politique de logement ;
- Le projet n'aurait pas pu voir le jour sans les financements octroyés par la Région.

3) DIFFERENCES ET COMPLEMENTARITES

Au niveau de l'origine du projet et de l'ancrage des pouvoirs publics :

- 1) Le projet *Arc-en-Ciel* s'est développé en tant que projet pilote à l'initiative de l'Asbl et fondation d'utilité publique *CLTB* . Cette dernière met en œuvre la politique de la Région.
- 2) Tandis que le projet *Making Hof* est né suite à une opération de consultation en autopromotion¹¹⁶ lancée à l'initiative de la ville et Eurométropole de Strasbourg.

Le premier projet s'inscrit donc au niveau régional (Région Bruxelles-Capitale) tandis que le deuxième s'inscrit à l'échelle de la ville et Eurométropole de Strasbourg.

Au niveau des publics concernés ;

- 1) Dans le *CLTB*, les publics ciblés sont les personnes à revenus modestes ; l'objectif principal de ce système étant de faciliter l'accès à la propriété pour les ménages ayant des revenus bas. Dans le projet *Arc-en-Ciel*, la multiculturalité est très présente.
- 2) Tandis que dans les opérations de consultations en autopromotion, les personnes se lançant dans ce type de projet (en autopromotion) doivent avoir une certaine stabilité financière et pouvoirs assumer les investissements et coûts exigés.

Au final, les publics concernés dans ces deux projets sont très différents.

Concernant la nature de l'opération ;

- 1) Pour le projet *Arc-en-Ciel*, le *CLTB* acquiert des terrains ou bâtiments pour y développer des logements destinés à la population.
- 2) Tandis que dans les opérations de consultation en autopromotion, les terrains appartenant à la ville de Strasbourg sont vendus aux citoyens.

Dans le premier cas, la Fondation d'utilité publique¹¹⁷ chargée de mettre en œuvre les politiques publiques acquiert du foncier à long terme pour offrir un service d'intérêt général.

¹¹⁶ Opération qui propose aux citoyens de développer leur projet de logement en autopromotion.

¹¹⁷ Le CLTB

Tandis que dans le deuxième cas, la collectivité¹¹⁸ vend ses propriétés foncières. Les démarches sont donc complètement opposées à ce niveau.

Au niveau des outils mis en œuvre pour développer les projets :

- 1) Pour le cas d'*Arc-en-Ciel* et du *CLTB*, au-delà d'une subvention octroyée par la Région, les outils utilisés prennent les formes suivantes : accompagnement du groupe, formation des personnes à devenir propriétaires, à vivre en copropriété, suivi du projet, ateliers, etc.
- 2) Dans le cas du *Making Hof* à Strasbourg, la liste des outils mis en œuvre par les pouvoirs publics comprend la loi ALUR (législatif), plusieurs politiques mises en place dans la ville, des opérations (consultation en autopromotion), etc.

Dans le premier cas, c'est l'accompagnement, la formation et le suivi sur le terrain qui sont les outils les plus utilisés tandis que dans le deuxième cas, ce sont des politiques publiques, opérations et législations qui ont permis au projet de se développer. On pourrait dire que l'accompagnement du projet *Arc-en-Ciel* s'est fait de manière micro (spécifique et adaptable) tandis que les aides pour le projet *Making Hof* étaient plutôt de type macro (générale et « rigide »).

Ces deux projets nous donnent la possibilité d'observer deux systèmes différents, mais qui poursuivent les mêmes objectifs de création d'une ville plus durable grâce aux aspects participatifs.

¹¹⁸ La Ville de Strasbourg

8. ETUDE DE CAS : LE MAKING HOF A STRASBOURG

A. CONTEXTE

1) HISTOIRE DE L'HABITAT PARTICIPATIF A STRASBOURG

2001 : L'association *Eco-quartier Strasbourg* est créée. Son objectif est « 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. »¹¹⁹. Pour cette association, les modèles idéaux de lieux de vie sont le quartier Vauban à Fribourg et le quartier Français à Tübingen. Ces 2 quartiers se sont développés en grande partie sur le modèle de l'autopromotion. Aujourd'hui, l'association joue un rôle clef dans ce domaine et travaille en partenariat avec l'Eurométropole de Strasbourg pour développer des projets en autopromotion.

2005-2010 : Entre 2005 et 2010, le projet *Eco-Logis* est réalisé à Strasbourg en autopromotion par un groupe de particuliers. Celui-ci fut largement médiatisé et a reçu de nombreuses récompenses.

C'est dans ce contexte que la ville et l'Eurométropole de Strasbourg ont lancé en 2009 des opérations de consultation en autopromotion.¹²⁰ Lors de ces opérations, la ville choisit plusieurs terrains lui appartenant et donne la possibilité à des groupes de citoyens de concourir pour y développer leur projet de logement en autopromotion.

2010 : Fin 2010, Strasbourg accueille les *Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif*. Cet évènement a vu le jour grâce à un partenariat entre la ville de Strasbourg et l'association *Eco-*

¹¹⁹ Eco-quartier Strasbourg, « qui sommes-nous », <http://www.ecoquartier-strasbourg.fr/index.php/qui-sommes-nous/>

¹²⁰ Strasbourg.ue, « autopromotion/habitat participatif », <https://www.strasbourg.eu/autopromotion-habitat-participatif>

Quartier Strasbourg. Celui-ci a « [...] marqué un tournant dans l'histoire du mouvement, en raison notamment de leur importante fréquentation et de la diversité des publics »¹²¹.

Suite à cet événement, des associations se sont rassemblées pour écrire *Le livre blanc de l'habitat participatif* (cité dans la partie 5.B « intérêt général ») dans le but d'apporter leur contribution au mouvement en développant un argumentaire à destination des collectivités.¹²²

C'est aussi suite aux *Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif* que le *Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif* fut créé et que plus d'une dizaine de collectivités¹²³ signèrent la charte définissant ses missions et objectifs.¹²⁴

2014 : la loi ALUR est votée en France. Cette dernière donne une définition légale de l'HP et « permet la création de sociétés d'habitats participatifs, de coopération d'habitants et de sociétés d'autopromotion (promotion immobilière autogérée par les habitants) »¹²⁵. Grace en outre à la création de ces nouveaux statuts juridiques, l'objectif poursuivi est de « sécuriser tant les membres du groupement que les parties prenantes associés (assurance, banque, personne morale membre du groupement, etc.). »¹²⁶

¹²¹ Strasbourg.eu, « *autopromotion/habitat participatif* », <https://www.strasbourg.eu/autopromotion-habitat-participatif>

¹²² DEVAUX, Camille. « *L'habitat participatif. De l'émergence d'une initiative habitante à son intégration dans l'action publique.* » Université Paris Est Créteil, 2013.

¹²³ Les villes de Rennes, Toulouse, Strasbourg, Lille, Besançon, Paris, Montreuil, Saint-Denis, Bordeaux et la ville de Grenoble accompagnée de la Communauté urbaine du Grand Lyon, du Grand Toulouse, d'Arras, du Conseil Régional d'Ile-de-France et Rhône-Alpes.

¹²⁴ Strasbourg.eu, « *réseau national des collectivités pour l'habitat participatif* », <https://www.strasbourg.eu/reseau-national-collectivites-habitat-participatif>

¹²⁵ Légifrance le service public de la diffusion du droit, « *Les sociétés d'habitat participatif* », https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=048389F5CF121C5DA63105F216543AFE.tpdjo13v_1?idSectionTA=LEGISCTA000028778367&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140410

¹²⁶ Centres d'Études techniques de l'Équipement de l'Est, Nord Picardie, Ile de France, Sud Ouest et de Lyon, « *Monographie, l'urbanisme de projet en chantier* », Strasbourg, 2013, 26p.

2) CONSULTATIONS EN AUTOPROMOTION

a) CONSULTATION N°5

Depuis 2009, il y a eu plusieurs consultations en autopromotion à Strasbourg. La dernière en date est la consultation n°5 qui a débuté en 2019.¹²⁷

Cette cinquième consultation s'inscrit dans plusieurs démarches et politiques publiques lancées par la ville et l'Eurométropole de Strasbourg :

- La première est la « politique de l'habitat » qui est elle-même une mise en application opérationnelle du « quatrième Programme Local de l'Habitat de l'Eurométropole » (2009) qui a pour objectif de favoriser le développement de l'habitat durable et de l'autopromotion¹²⁸ ;
- La deuxième est « le référentiel pour un aménagement et un habitat durable » qui synthétise les objectifs des politiques publiques de la métropole¹²⁹ ;
- Elle s'inscrit ensuite dans la démarche « écoquartiers » en initiant des projets innovants de moins grande ampleur¹³⁰ ;
- C'est enfin dans la lutte contre l'étalement urbain, le développement de liens sociaux, et dans la construction de la ville durable au sens large que la cinquième consultation s'inscrit ;
- On peut finalement citer la loi ALUR développée précédemment.

Tout comme les opérations des années précédentes, cette consultation a pour objet la cession de terrains à des groupes d'autopromotion en vue d'y construire leur projet de logement. Le prix des terrains « est déterminé à partir du prix de référence établi par l'État, minoré en fonction de l'ambition énergétique et écologique du projet. »¹³¹. Les objectifs de cette cinquième consultation sont de développer des projets d'HP en autopromotion afin de diversifier les modes de production de logement et ses acteurs, ainsi que de promouvoir une architecture innovante, favorable à la

¹²⁷Strasbourg.ue, « *habitat participatif/Autopromotion consultation n°5 cahiers des charges* » 2019.

¹²⁸Strasbourg.ue, « *habitat participatif/Autopromotion consultation n°5 cahiers des charges* » 2019.

¹²⁹ Strasbourg.ue, « *habitat participatif/Autopromotion consultation n°5 cahiers des charges* » 2019.

¹³⁰ Strasbourg.ue, « *habitat participatif/Autopromotion consultation n°5 cahiers des charges* » 2019.

¹³¹ Strasbourg.ue, « *autopromotion/habitat participatif, les idées fausses* », <https://www.strasbourg.eu/autopromotion-habitat-participatif-idees-fausses>

mixité fonctionnelle, capable d'offrir une offre sur mesure aux habitants tout en densifiant la ville.

Première phase : Durant la première phase de l'opération, les groupes de maîtrise d'ouvrage déposent un dossier de candidature. Celui-ci devra contenir la présentation du groupe, celle du projet, son financement, etc.

Deuxième phase : La deuxième phase consiste en une étude de faisabilité financière et du programme. Durant cette phase, les groupes de MO vont vérifier la faisabilité de leur projet avec l'aide d'une AMO. La ville prend en charge la moitié du coût de cette prestation.

Troisième phase : La troisième phase est une étude du projet aux niveaux technique, architectural, environnemental et du montage juridique. Lors de cette troisième phase, les groupes peuvent choisir de présenter leur projet au conseil du quartier concerné. Après la validation des projets par la ville, cette dernière étape aboutit au dépôt du permis de construire et à une délibération prévoyant la cession du terrain selon la valeur établie par *France Domaine*¹³².

La minoration foncière se calcule par rapport aux performances environnementales du projet (considérations architecturales et urbanistiques, choix des matériaux utilisés et performance énergétique).¹³³ C'est à l'aide d'une grille d'évaluation environnementale fournie avec le cahier des charges que l'abattement financier est calculé.

D'après le cahier des charges de l'opération, l'appui de la collectivité pour les groupes d'autopromoteurs sera de leur donner droit :

- Au financement à hauteur de la moitié de la prestation de l'AMO lors de la phase 2 ;
- À un accompagnement technique et méthodologique assuré par la ville ;
- À une étude géotechnique financée entièrement par la ville ;

¹³² Dont l'un des rôles est d'assumer les missions d'évaluation et de gestion domaniale de l'Etat

¹³³ Centres d'Études techniques de l'Équipement de l'Est, Nord Picardie, Ile de France, Sud Ouest et de Lyon, « *Monographie, l'urbanisme de projet en chantier* », Strasbourg, 2013

- À un pré-diagnostic archéologique, dans les cas où le site l'exige.

Le jugement des offres est établi par la Ville de Strasbourg et s'effectue en 3 étapes¹³⁴ :

1. Une analyse technique réalisée par une commission (composée d'acteurs reconnus dans le domaine de l'HP et de services de la Ville de Strasbourg) ;
2. Une analyse réalisée par une commission ad hoc (composée d'élus, des services de la collectivité et des acteurs reconnus dans le domaine de l'HP) ;
3. Sur proposition de la commission, le Conseil municipal de Strasbourg choisit les projets lauréats.

Les critères d'évaluation sont les suivants :¹³⁵

- La composition du groupe ;
- Le projet de vie collective ;
- La stratégie d'organisation ;
- Le préprogramme ;
- La cohérence et la solidité financière.

b) CONSULTATION N°1 : 10 TERRAINS POUR 10 PROJETS DURABLES

Le projet d'HP en autopromotion *Making Of* a vu le jour dans le cadre de l'opération « 10 terrains pour 10 logements durables » lancée par la ville de Strasbourg en 2009. Lors de cette opération, la ville choisit 10 terrains lui appartenant et donne la possibilité aux citoyens intéressés de former des groupes candidats pour présenter leur projet de logement conçu en autopromotion par le groupe sur un des terrains de leur choix. Pour chaque site, le groupe lauréat gagnera le droit d'acheter le terrain au prix établi par *France Domaine* et d'y construire son projet en bénéficiant d'un accompagnement.

¹³⁴ Strasbourg.ue, « *habitat participatif/Autopromotion consultation n°5 cahiers des charges* » 2019, p11.

¹³⁵ Strasbourg.ue, « *habitat participatif/Autopromotion consultation n°5 cahiers des charges* » 2019, p15.

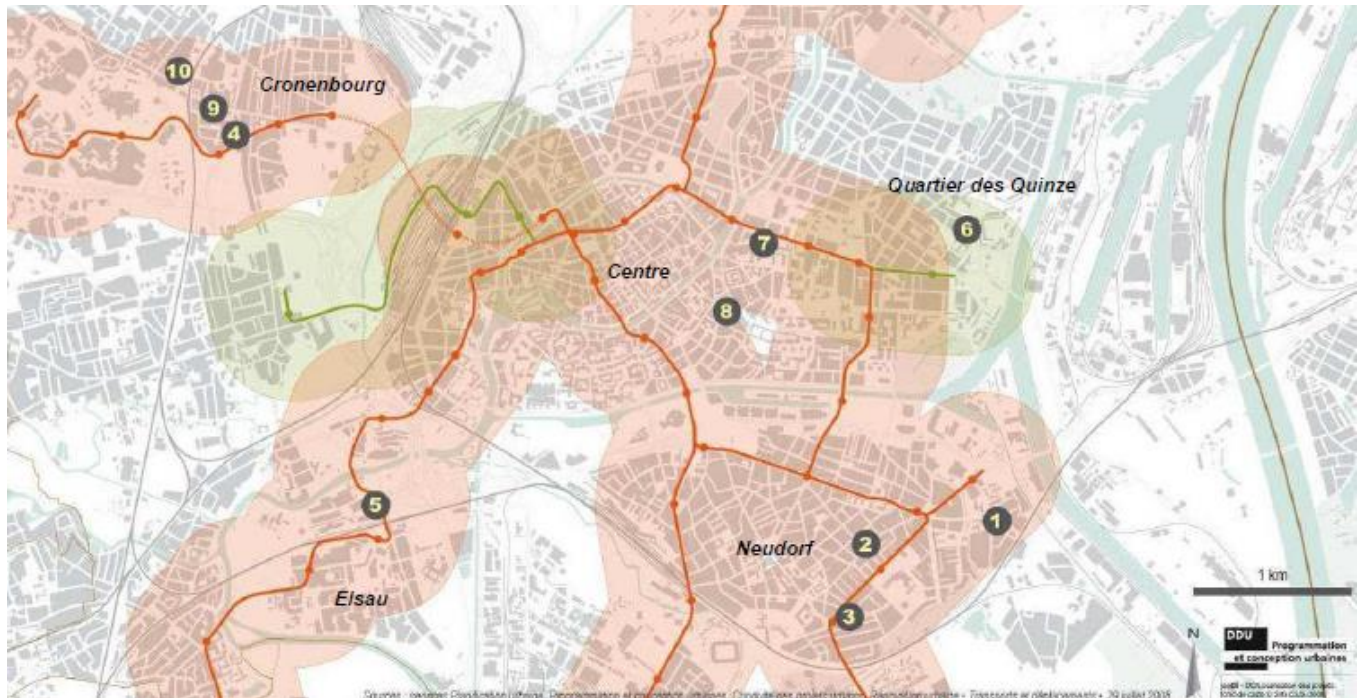


Figure 23 : Les 10 terrains sélectionnés par la ville pour la démarche « 10 terrains pour 10 immeubles durables »

3) RESEAU NATIONAL

C'est en 2010, suite aux *Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif* pendant lesquelles a été organisée une journée au parlement européen dédiée à l'HP que le *Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif* a été créé par la ville de Strasbourg et plusieurs autres collectivités dans le but de « faire de l'habitat participatif une composante des politiques publiques, mais aussi un levier de lobbying »¹³⁶. Pour ce faire, ce réseau réunit les collectivités pour leur permettre de mutualiser leurs connaissances et expériences dans le domaine. L'objectif est de « rendre cette forme d'habitat accessible au plus grand nombre »¹³⁷. Les acteurs impliqués sont les collectivités, les habitants, les associations et les professionnels.

La charte détaille les missions et objectifs du réseau qui sont d'être :

- Un réseau d'échange d'expériences ;
- Un outil opérationnel ;

¹³⁶ Strasbourg.eu, « Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif » <https://www.strasbourg.eu/reseau-national-collectivites-habitat-participatif>

¹³⁷ Strasbourg.eu, « Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif » <https://www.strasbourg.eu/reseau-national-collectivites-habitat-participatif>

- Une démarche ouverte vers les autres acteurs ;
- Un réseau prospectif pour intégrer l'HP dans les politiques publiques ;
- Une force de lobbying (pour interpeller les pouvoirs publics).¹³⁸

Le réseau permet les échanges sur les stratégies territoriales entre acteurs en organisant des rencontres, des ateliers nationaux, des études, des enquêtes, etc.

B. PROJET MAKING HOF

1) DESCRIPTION

Le projet se situe dans le quartier de Cronenbourg à l'ouest de Strasbourg. Ce quartier se trouve à 3 stations de métro du centre de Strasbourg, mais en est déconnecté à cause de l'autoroute qui les sépare. Depuis quelques années, les projets de rénovation urbaine permettent de développer des écoquartiers et des nouveaux projets de logements qui attirent un nouveau type de population (embourgeoisement).

Le projet *Making Hof* a débuté en 2009 et les familles ont emménagé en 2016. Le programme est composé de 8 logements ; 6 d'entre eux sont en accession et 2 d'entre eux sont des logements sociaux en location appartenant à l'association *Habitat et Humanisme*. Il y a en outre plusieurs espaces partagés : une buanderie commune, un local bricolage, une salle commune, un potager et un verger.

Le projet est basé sur un principe d'égalité entre les occupants. Les logements ont la même typologie, la même orientation, la même surface de jardin et le même prix au mètre carré.¹³⁹ Les

¹³⁸Strasbourg.eu, « Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif » <https://www.strasbourg.eu/reseau-national-collectivites-habitat-participatif>

¹³⁹ Strasbourg.eu, « Making Hof, les coulisses du projet » <https://habitatparticipatif.strasbourg.eu/explorer/temoignages/making-hof-cronenbourg-temoignage-habitant/>

appartements sont des duplex allant de 75 à 120m² et peuvent être personnalisés après livraison (revêtement, enduit, papier peint, etc.).

La compacité du bâtiment, sa structure mixte bois-béton et son isolation en botte de paille lui ont valu la labellisation *BBC RT 2005* (réglementation thermique qui vise « à maîtriser les consommations d'énergie et à limiter l'émission de gaz à effet de serre »¹⁴⁰). En 2011, le projet a bénéficié d'une subvention de la Région Alsace suite à l'appel à projet « habitat passif ».¹⁴¹ Pour terminer, ses performances énergétiques lui ont permis de gagner le prix spécial du jury *Bâtiment Durable* en 2016.¹⁴²

Lors de la phase de conception, il y eu de nombreuses réunions et les services d'une AMO furent d'une grande aide.¹⁴³ Le projet a d'abord été déterminé avec le groupe et l'architecte. Ensuite, le groupe a choisi sa constitution juridique avec un notaire. Le groupe a ensuite dû rechercher des fonds et définir précisément son logement. La phase de chantier ne dura qu'une grosse année et les familles purent emménager dès la fin de l'année 2016.

¹⁴⁰ Tout sur l'isolation, « *réglementation thermique 2005* », <https://www.toutsurlisolation.com/Isolation-thermique/Reglementation-thermique/Reglementation-thermique-2005>

¹⁴¹ Strasbourg.eu, « *Making Hof* », <https://habitatparticipatif.strasbourg.eu/explorer/projets/making-hof/>

¹⁴² Strasbourg.eu, « *Making Hof* », <https://habitatparticipatif.strasbourg.eu/explorer/projets/making-hof/>

¹⁴³ D'après le témoignage de Michel, co-habitant à Making Hof, *Un podcast réalisé par Emma Berthaud, pour l'association Eco-Quartier Strasbourg.*, <https://habitatparticipatif.strasbourg.eu/explorer/temoignages/making-hof-cronenbourg-temoignage-habitant/>



Figure 24 : Plan et coupe du projet Making Hof



Figure 25 : Image 3D du projet Making Hof

2) PARTICIPATION

Les consultations en autopromotion impliquent une grande participation de la part des futurs habitants qui vont devoir endosser le rôle de promoteur (ils devront constituer leur groupe, gérer les dépenses, le chantier, choisir les matériaux, les entreprises partenaires, etc.). Les futurs habitants seront donc les acteurs principaux de leur projet et seront maîtres des décisions. En plus de leur rôle essentiel dans la conception du projet, les habitants du *Making Hof* ont choisi de construire une partie de leur projet en auto-construction, ce qui augmente encore leur niveau de participation à la réalisation de leur projet de vie. Pour finir, la gestion et l'entretien des espaces communs est aussi prise en charge par le groupe (verger, potager, salle commune, etc.).

3) ACTEURS ET RÔLE DES POUVOIRS PUBLICS

Les principaux acteurs dans le cadre de la réalisation de ce projet ont été :

- Les pouvoirs publics

- ⇒ La France a voté en 2014 une loi prenant en compte l'HP, la loi ALUR.

- ⇒ La ville et l'Eurométropole de Strasbourg mènent plusieurs politiques visant la promotion d'habitats durables comme l'HP en autopromotion. L'Eurométropole de Strasbourg est « une forme de coopération intercommunale qui introduit la notion de solidarité financière et de défense d'intérêts communs. Tout en préservant l'indépendance des communes, elle assure une meilleure gestion et ouvre un horizon de développements plus vaste dans les domaines qui relèvent de sa compétence. [...] Tout comme la Ville, l'Eurométropole exerce des compétences particulières et dispose de son propre budget. »¹⁴⁴ Elle a notamment des compétences en matière d'urbanisme et de politique locale de l'habitat.¹⁴⁵

- ⇒ La ville de Strasbourg a une expérience d'une dizaine d'années dans les stratégies d'action qui favorisent le développement de projets d'HP.

Strasbourg a par exemple accueilli les *Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif* et a créé le *Réseau National de l'Habitat Participatif* avec plusieurs autres

¹⁴⁴ Strasbourg.eu, « Présentation de l'Eurométropole » <https://www.strasbourg.eu/presentation-eurometropole>

¹⁴⁵ Strasbourg.eu, « Présentation de l'Eurométropole » <https://www.strasbourg.eu/presentation-eurometropole>

collectivités. Depuis 10 ans, elle lance des opérations de « consultation en autopromotion » qui ont permis à de nombreux projets de voir le jour, dont le projet *Making Hof* que nous allons étudier ici.

C'est dans le cadre de l'opération « 10 terrains pour 10 immeubles durables » lancée par la ville de Strasbourg en 2009 que le projet a vu le jour. Lors de cette opération, la ville choisit 10 terrains sur son territoire lui appartenant et permet à des groupes de citoyens de candidater pour l'un ou l'autre terrain en y proposant un projet d'HP en autopromotion. Les groupes lauréats pour chaque terrain obtiennent le droit d'acheter et de construire leur projet sur celui-ci.

- Les associations

- ⇒ L'association *Eco-quartier Strasbourg* a été créée en 2001. Son objectif est « 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 »¹⁴⁶. Pour cette association, les modèles idéaux de lieux de vie sont le quartier Vauban à Fribourg et le quartier Français à Tübingen. Ces 2 quartiers se sont développés en grande partie sur le modèle de l'autopromotion. Aujourd'hui, l'association joue un rôle clef dans ce domaine et travaille en partenariat avec l'Eurométropole de Strasbourg pour développer des projets d'HP en autopromotion.

- ⇒ L'association *Habitat et Humanisme* qui est propriétaire des 2 logements en locatif social. Elle propose des logements adaptés aux différentes formes de précarité et expérimente des nouvelles formes d'habitat.

- Le groupe d'auto promoteur a choisis de faire appel à une AMO pour la programmation architecturale. Cet accompagnement n'était pas obligatoire dans la première opération en autopromotion mais le devint dans la deuxième.

¹⁴⁶ Eco-quartier Strasbo
urg, « *qui sommes-nous* », <http://www.ecoquartier-strasbourg.fr/index.php/qui-sommes-nous/>

- Le bureau *Les Architectes S.A.* qui aujourd'hui, après avoir agrandi l'équipe s'appelle *Lama architectes*. Ils ont conçu le projet avec le groupe d'auto promoteurs.
- Les 8 ménages qui habitent le projet dont le groupe composé des 6 ménages qui ont participé au concours et occupent les logements en accession, et 2 ménages qui occupent les logements en location à destination de personnes en insertion.

C. OUTILS DES POUVOIRS PUBLICS

Nous allons ici regrouper les outils (documents et actions) utilisés dans le cadre de la réalisation du projet Making Hof.

Ceux-ci vont être présentés en allant du niveau de pouvoir le plus large (niveau national) jusqu'au niveau de pouvoir le plus spécifique (la ville et l'Eurométropole de Strasbourg). Nous traiterons à la fin les documents/actions utilisés dans le cadre de la consultation en autopromotion n°5, car cette dernière est la plus aboutie au regard de l'intervention des pouvoirs publics ; c'est pourquoi il est intéressant de l'aborder dans cette partie récapitulative des interventions des pouvoirs publics.

Nous utiliserons pour chacun de ces niveaux un tableau spécifique pour les **documents** et/ou **actions** qui seront détaillés à la suite de chaque tableau.

Ensuite, à l'aide de ces tableaux, nous allons déterminer la voie d'action correspondant à chaque outil, le type de document/action et pour terminer, nous déterminerons s'il s'agit d'une opportunité saisie ou d'un document/action spécifique à l'HP.

Dans les tableaux :

- la voie directe opérationnelle sera indiquée avec les lettres **VDO** ;
- la voie indirecte normative sera indiquée avec les lettres **VIN** ;
- la voie indirecte incitative et dissuasive sera indiquée avec les lettres **VII**.

Ensuite :

- les opportunités saisies seront indiquées par la lettre **O** ;

- les spécificités au modèle d'HP seront indiquées par la lettre **S**.

1) AU NIVEAU DE LA NATION (FRANCE)

Outil ¹⁴⁷	Voie d'action	Type de Document	O/S
Loi ALUR (loi n°2014-366)	VOD	Normatif	S

Le Code de la construction et de l'habitation a été modifié en 2014 par la **loi ALUR**. Cette loi a entre autres comme objectif de faciliter la création d'HP.

2) AU NIVEAU DE LA REGION

Outil	Voie d'action	Type d'action	O/S
Subvention de la Région Alsace	VII	Financement	O

Le projet *Making Hof* a reçu une Subvention de la Région Alsace car le bâtiment est passif.

¹⁴⁷ **VDO**= voie directe opérationnelle, **VIN**= voie indirecte normative, **VII**= voie indirecte incitative
O= opportunité saisies, **S**= spécifique au modèle

3) AU NIVEAU DE LA VILLE ET EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

Outils ¹⁴⁸	Voie d'action	Type de Document	O/S
Politique de l'habitat et quatrième Programme Local de l'Habitat de l'Eurométropole (1)	VII	Cadre	O
Le référentiel pour un aménagement et un habitat durable (2)	VII	Cadre	O
La démarche « écoquartiers » (3)	VII	Cadre	O
Charte (du Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif) (4)	VII	Cadre	O

(1) La « **Politique de l'habitat** » est elle-même une mise en application opérationnelle du « **quatrième Programme Local de l'Habitat de l'Eurométropole** ». « Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est l'instrument de planification et de mise en œuvre de la politique logement de l'Eurométropole. Il fixe, sur la base d'un diagnostic de la situation du logement et de l'hébergement sur le territoire, des actions à mener pour résoudre les difficultés identifiées et assurer un développement équilibré de l'offre. »¹⁴⁹

(2) « **Le référentiel pour un aménagement et un habitat durable** » date de 2012 et synthétise les objectifs des politiques publiques de la métropole.¹⁵⁰ Ce référentiel concerne l'habitat durable mais favorise l'HP grâce à leurs caractéristiques communes dans certains projets (aspirations écologiques et sociales).

¹⁴⁸ **VDO**= voie directe opérationnelle, **VIN**= voie indirecte normative, **VII**= voie indirecte incitative

O= opportunité saisies, **S**= spécifique au modèle

¹⁴⁹ Strasbourg.eu, « *programme local de l'habitat (PLH)* », <https://www.strasbourg.eu/programme-local-habitat>

¹⁵⁰ Strasbourg.eu, « *démarche d'aménagement et d'habitat durables* », <https://www.strasbourg.eu/demarche-et-referentiel-pour-un-amenagement-et-un-habitat-durables>

(3) La **démarche « écoquartiers »** initie des projets innovants de petite ampleur.¹⁵¹ C'est à nouveau grâce à leurs caractéristiques communes que les HP peuvent bénéficier de cette démarche (aspirations écologiques et sociales).

(4) C'est dans le cadre de la création du « Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif » en 2010 que la **Charte** a été écrite pour expliciter la philosophie et les objectifs du réseau.

Outils ¹⁵²	Voie d'action	Type d'action	O/S
Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif (1)	VII	Sensibilisation	S
Consultation en autopromotion (2) ⇒ Cession de terrain	VDO	Appel à projet Maitrise foncière	S
Démarche « 10 terrains pour 10 immeubles durables » (3) ⇒ Cession de terrain	VDO	Appel à projet Maitrise foncière	S

(1) Comme nous l'avons développé précédemment (partie 8.A.3 « réseau national »), en 2010, le « **Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif** » et sa Charte sont mis en place. Les collectivités cèdent des terrains sélectionnés pour des projets de logements durables en autopromotion.

¹⁵¹ Strasbourg.eu, « démarche éco-quartiers », <https://www.strasbourg.eu/demarche-eco-quartiers>

¹⁵² **VDO**= voie directe opérationnelle, **VIN**= voie indirecte normative, **VII**= voie indirecte incitative
O= opportunités saisies, **S**= spécifique au modèle

(2) Comme nous l'avons développé précédemment (partie 8.A.2 « consultations en autopromotion »), Strasbourg organise des **consultations en autopromotion** depuis 2009. Dans le cadre de ces consultations, la ville et l'Eurométropole de Strasbourg vendent des terrains sélectionnés pour des projets durables en autopromotion.

(3) Comme nous l'avons développé précédemment (partie 8.A.2 « consultations en autopromotion »), la démarche « **10 terrains pour 10 immeubles durables** » est la première consultation en autopromotion lancée par la ville de Strasbourg. Elle consiste en la cession du foncier appartenant à la collectivité à des groupes de MO en vue d'y construire leur projet d'HP durable en autopromotion. Cela permet aux groupes lauréats d'acheter le terrain mis en jeu.

4) AU NIVEAU DE LA CONSULTATION EN AUTOPROMOTION DE 2019

Il est intéressant de noter que depuis 2009, la ville tend à étoffer ses outils dans le cadre des opérations de consultation en autopromotion. C'est pourquoi nous allons reprendre ci-dessous ces nouveaux éléments datant de la dernière opération en autopromotion (2019).

Outils ¹⁵³	Voie d'action	Type d'action	O/S
Participation financière pour régler la prestation d'un AMO (assistance maîtrise d'ouvrage) à hauteur de moitié	VII	Financement	S
Accompagnement méthodologique et technique de la Ville	VII	Accompagnement indirect	S
Étude géotechnique de type G1 financée par la Ville	VII	Financement	S
Pré-diagnostic archéologique	VII	Accompagnement indirect	S

¹⁵³ **VDO**= voie directe opérationnelle, **VIN**= voie indirecte normative, **VII**= voie indirecte incitative
O= opportunité saisies, **S**= spécifique au modèle

D. ANALYSE QUALITATIVE

Nous allons ici voir comment, au fil des premières consultations en autopromotion, les pouvoirs publics ont adapté leurs stratégies d'action aux difficultés rencontrées. Pour cette analyse qualitative, nous nous baserons notamment sur une monographie des projets d'HP réalisés dans le cadre des appels à projets lancés par la ville.

Lors de la réalisation du premier projet d'HP en autopromotion à Strasbourg (projet *Eco-Logis*), la principale difficulté rencontrée fut l'accès au foncier.

Les négociations sur la cession du foncier durèrent 1 an. Pendant ce laps de temps, le taux d'emprunt et le prix des matières premières avaient augmenté ; ce qui entraîna des difficultés pour les ménages modestes du groupe. La ville de Strasbourg a finalement accepté de verser une subvention à Eco-Logis « au titre de l'innovation sociale et de la performance environnementale »¹⁵⁴.

C'est suite à cette expérience que l'objet principal des consultations est devenu la réservation, puis la cession de terrains appartenant à la ville. Lever cet obstacle foncier a permis aux groupes de se concentrer sur la conception de projets d'HP.

Lors de la première opération « 10 terrains pour 10 immeubles durables », la ville a laissé trop peu de temps aux groupes pour se constituer et l'absence d'accompagnement n'en a pas facilité l'aboutissement.

Ensuite, l'absence de cadre juridique a soulevé plusieurs questions à propos :

- Du statut juridique du groupe (les droits et les devoirs des membres n'étant pas clairement déterminés) ;
- Des assurances et des outils financiers (les banques et les notaires ne souhaitant pas prendre de risques dans une opération pour laquelle le cadre juridique reste flou) ;
- Des conditions d'évolution des groupes (les conditions de départ et d'arrivée de membres n'étant pas clairement déterminées)

¹⁵⁴ Centres d'Études techniques de l'Équipement de l'Est, Nord Picardie, Ile de France, Sud Ouest et de Lyon, « *Monographie, l'urbanisme de projet en chantier* », Strasbourg, 2013, 26p.

C'est au fur et à mesure du déroulement de la consultation que l'accompagnement, la formation à la maîtrise d'ouvrage et l'encadrement du montage juridique ont été abordés.

Un avantage de cette première consultation est d'avoir mis en lumière les HP et l'intérêt de continuer à favoriser leur développement. Cette expérience a aussi permis de déterminer les principaux écueils de la démarche, comme le risque financier et juridique, ou les difficultés organisationnelles.

Pour tirer une leçon de ces expérimentations, la ville de Strasbourg a organisé des entretiens avec les groupes. Les principaux obstacles identifiés furent :

- La mobilisation du foncier ;
- Le flou juridique ;
- La réticence des acteurs (banque, notaire, etc.) ;
- La gouvernance dans le groupe.

Suite à ce constat, la ville a décidé de renforcer l'encadrement des groupes lors de la deuxième consultation.

La collectivité a finalement confié à l'association Ecoquartier Strasbourg le rôle de référent pour le montage social des groupes, et donc leur accompagnement.

Lors de la première consultation, seulement 3 projets furent réalisés et 12 projets ont dû être dédommés car ils n'avaient pas pu arriver à terme.

C'est pourquoi l'un des objectifs lors la deuxième consultation fut d'emmener l'ensemble des projets lauréats à la réalisation grâce notamment à la sécurisation du processus d'autopromotion.

Lors de la troisième opération, il n'y eu aucun recours. Cela fut entre autres possible grâce à l'accompagnement des groupes par l'association Ecoquartier et par les services techniques de la ville.

Lors de la troisième opération, la ville a souhaité s'ouvrir à différentes formes d'HP comme des projets en accession ou location sociale par exemple.

Les atouts de ces démarches sont :

- De démontrer qu'une autre voie de construction de logement est possible ;
- Qu'elles sont un levier pour faire évoluer les pratiques ;

- Que l'engagement de la ville favorise l'intégration de l'HP dans un cadre national, ce qui lui donne de la visibilité et de la crédibilité en tant que modèle ;
- Le fait que la ville lance une procédure ou le citoyen est porteur du projet pour une opération de logement (cela témoigne d'une réelle évolution en comparaison au processus urbain traditionnel).

L'un des risques est que ces projets deviennent des copropriétés ordinaires malgré un gros investissement public dans les projets.

C'est grâce à la volonté des pouvoirs publics d'expérimenter et de soutenir des opérations pilotes qui créent leur propre cadre de référence que les projets d'HP peuvent se développer de plus en plus efficacement à Strasbourg.

9. ETUDE DE CAS : LE PROJET ARC-EN-CIEL

A. CONTEXTE

1) COMMUNITY LAND TRUST

a) ORIGINE

Le *CLT* est né aux États-Unis dans les années 70. Henry Georges et Ebenezer Howard¹⁵⁵ pensaient que le fait de privatiser la propriété foncière¹⁵⁶ était une importante source d'inégalité et que cela avait pour conséquence de créer plus de pauvreté. Dans la continuité de cet esprit, le *CLT* s'inspire des modèles des *Cité jardins* de Howard et du *familistère* de Godin, qui tendent vers une forme de propriété collective du foncier et vers une gestion commune du lieu de vie.¹⁵⁷ C'est dans le contexte de la lutte pour les droits civiques afro-américains que Bob Swan¹⁵⁸ et Slate King¹⁵⁹ ont impulsé l'émergence du modèle *CLT*. L'objectif de ce modèle est d'assurer l'accessibilité des terrains en acquisition. C'est dans les années 90 que le modèle a commencé à être soutenu par les pouvoirs publics, via d'importantes subventions et des lois visant à soutenir ce modèle. Même si les *CLT* étaient initialement portées par les habitants, ce sont ensuite les organismes publics qui ont commencé à développer ce type de projet. Il existe aujourd'hui une grande diversité de formes de *CLT*, qui varient selon les tailles, objectifs, fonctions, etc.

b) PHILOSOPHIE

C'est donc l'accès à la propriété qui a toujours été au cœur de la philosophie des *CLT*. Cette philosophie s'est étoffée, et d'autres points essentiels peuvent aujourd'hui définir les objectifs des *CLT*, comme par exemple le fait de viser des publics à faibles revenus. Un autre point important

¹⁵⁵ 2 sociologues américains et anglais

¹⁵⁶ La privatisation foncière, c'est lorsque des bien foncier appartenant au domaine public sont transférés dans le secteur privé. Équipe Periferia asbl, « *Community Land Trust, pour une gestion durable et partagée du territoire* », Bruxelles, 2014, page 4

¹⁵⁷ Équipe Periferia asbl, « *Community Land Trust, pour une gestion durable et partagée du territoire* », Bruxelles, 2014, page 25

¹⁵⁸ Militant pour la paix

¹⁵⁹ Chef de file du mouvement de lutte pour les droits civiques

est de travailler avec les acteurs locaux dans l'optique du lien avec le territoire et d'offrir une bonne qualité de vie aux personnes vivant sur ce territoire. Pour ce faire, le *CLT* développe des logements et des services d'intérêt collectif (crèche, locaux pour des associations, espaces culturels, etc.).

c) PRINCIPES

Les 4 grands principes du *CLT* sont les suivants :¹⁶⁰

- Le *CLT* est propriétaire du foncier : il est donc propriétaire du sol et son rôle est d'y développer des projets de logements accessibles aux personnes à bas revenus à long terme ;
- Le droit de propriété du sol est séparé du droit de propriété du bâti et de son usage : lorsque le *CLT* vend ou loue un logement, il conserve la propriété du sol ;
- Les conditions de revente sont définies par le *CLT* : les contrats entre le *CLT* et les ménages acheteurs contiennent toutes les conditions d'usage et de vente pour que le bien reste accessible aux personnes ayant des bas revenus. Lorsqu'un ménage souhaite vendre son logement, il doit respecter ces conditions (exemple : prix de vente plafonné) ;
- Une gestion commune : tous les habitants ou locataires sont automatiquement membres du *CLT*, ils ont ainsi le droit de participer à sa gestion. Il peut y avoir d'autres acteurs du territoire représentés, comme par exemple les pouvoirs publics, les asbl actives dans le quartier, etc. (on parle de gouvernance partagée).

¹⁶⁰ Équipe Periferia asbl, « *Community Land Trust, pour une gestion durable et partagée du territoire* », Bruxelles, 2014.

d) ACTEURS

C'est aussi dans cette optique de gestion commune que le *CLT* fonctionne avec une gouvernance partagée et permet la participation des acteurs locaux tels que les pouvoirs publics, la société civile et les habitants. Cette association est appelée le *Trust*.

Ainsi, ce modèle permet une grande participation des futurs habitants, mais aussi des autres acteurs impliqués. La gouvernance tripartite du *Community Land Trust Bruxelles (CLTB)* est composée à part égale de représentants :

- Des habitants ;
- Des pouvoirs publics ;
- De la société civile.¹⁶¹

Chaque habitant et chaque personne inscrite sur la liste d'attente pour obtenir un logement grâce au *CLTB* est automatiquement membre, ce qui lui donne un droit de vote (1 pers=1voix). Ce système permet aux habitants de prendre part aux prises de décision en négociant directement avec les représentants des pouvoirs publics.

Dans le cas du *CLTB*, les pouvoirs publics ont un double rôle : non seulement ils financent le *CLTB* (via des subsides par exemple), mais ils ont aussi le rôle d'acteur dans les prises de décision aux côtés des habitants et de la société civile.

¹⁶¹ « désigne le large éventail d'organisations non gouvernementales et à but non lucratif qui animent la vie publique, et défendent les intérêts et les valeurs de leurs membres ou autres, basés sur des considérations d'ordre éthique, culturel, politique, scientifique, religieux ou philanthropique », définition disponible en ligne : <http://perspective.usherbrooke.ca/bilan/servlet/BMDictionnaire?iddictionnaire=1631>

2) COMMUNITY LAND TRUST BRUXELLES

a) HISTOIRE

2009 : En 2009, 15 associations créent la plateforme *CLTB*.¹⁶² Elles font connaître ce modèle auprès de nombreux acteurs (notamment via un colloque).

2010 : Ces associations parviennent en 2010 à convaincre le secrétaire d'Etat au logement de faire étudier la transférabilité du modèle *CLT* par le gouvernement.¹⁶³

2012 : Le gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale reconnaît le *CLTB* de façon officielle fin 2012. Le *CLTB* se compose d'une fondation d'utilité publique et d'une asbl ; la fondation est propriétaire du foncier et l'asbl gère ce foncier et y développe les projets. Le *CLTB* fonctionne comme un *CLT* traditionnel, selon les 4 principes cités précédemment. Suite à la création de la fondation d'utilité publique, le *CLTB* a reçu 2 subventions pour créer les 2 premiers projets : *Le Nid* et *Arc-en-Ciel*.

b) FINANCEMENT

1) Ce sont principalement les investissements du secteur public qui permettent au *CLTB* d'exister et de se développer.¹⁶⁴ Dans le cadre du plan de logement de l'Alliance Habitat (2014-2017), le *CLTB* reçoit des subsides annuels du gouvernement. Ceux-ci s'élèvent à un peu près 2 millions d'euros pour produire 30 logements par an.¹⁶⁵

2) C'est ensuite la séparation de la propriété du sol de celle du bâti qui permet de vendre les logements à un prix plus bas. En effet, le ménage qui achète ne doit pas payer le prix du terrain, mais uniquement celui du bâti.

¹⁶² Community Land Trust Bruxelles, « Notre Histoire », <https://cltb.be/nl/notre-histoire/>

¹⁶³ Community Land Trust Bruxelles, « Notre Histoire », <https://cltb.be/nl/notre-histoire/>

¹⁶⁴ Réseau Wallon de Lutte contre la Pauvreté, « Les Community Land Trust », <http://www.rwlp.be/index.php/8-accueil/7-les-community-land-trust>

¹⁶⁵ PERSURIC, Sebastian., « LE COMMUNITY LAND TRUST À BRUXELLES : Vers une production architecturale capable de révolutionner le logement public », Faculté d'Architecture La Cambre-Horta, 2016

- 3) Le verrouillage perpétuel des subsides et la captation de la plus-value permettent une accessibilité à long terme des terrains. Lors de l'achat d'un logement, le ménage qui achète reçoit un subside qui lui permet de payer son logement moins cher. Les termes contractuels précisent qu'en cas de revente d'un logement par un propriétaire, celui-ci doit obligatoirement restituer le subside dont il aura profité lors de l'acquisition de son logement. Il devra en plus restituer 75% de la plus-value éventuelle et ne profitera donc que de 25% de la valeur de la plus-value.
- 4) De plus, le contrat fournit un droit de préemption au *CLTB*. Celui-ci lui permet de pouvoir racheter un logement de manière prioritaire lorsque celui-ci est mis en vente. Cela permet aux pouvoirs publics de rester propriétaire de leurs biens à long terme.

Dans les opportunités non spécifiques au *CLTB*, on retrouve en outre le fait que les projets peuvent bénéficier de primes lorsque le bâtiment a de hautes performances environnementales. Ensuite, pour les ménages à revenus modestes, il est possible d'obtenir un taux d'intérêt réduit pour les prêts hypothécaires ; les modalités de remboursement pouvant être adaptées selon leur capacité financière. Pour terminer, des groupes d'épargne collective peuvent être mis en place par les groupes d'habitants avec l'aide d'associations. Dans le projet *Arc-en-Ciel*, le partenariat avec le Fonds du Logement (qui est maître d'ouvrage) donne un avantage fiscal qui fait passer le taux de TVA de 21% à 6%. Cet avantage n'est plus d'actualité lorsque le Fonds du Logement n'est pas maître d'ouvrage du projet.

B. PROJET ARC-EN-CIEL

1) DESCRIPTION

Le projet Arc-en-Ciel est implanté dans la commune de Molenbeek-Saint-Jean à l'ouest de Bruxelles. Le bâtiment se situe entre la Gare de l'Ouest et la Chaussée de Gand.

Ce projet a débuté en 2012 et les familles ont emménagé en février 2020. Le programme comprend 32 appartements, un jardin collectif, une salle polyvalente destinée à être partagée avec une association (vie Féminine) et un espace communautaire (équipement de quartier).

C'est le second projet pilote lancé par le *CLTB*. Pour financer sa réalisation, le *CLTB* a reçu des subventions régionales. C'est dans le cadre du « contrat de quartier Rive Ouest » que le Fonds du Logement (le maître d'ouvrage dans ce projet) a acheté le terrain pour ensuite le vendre au *CLTB* en 2015. Le permis d'urbanisme a été délivré en 2017, 2 ans après l'introduction de la demande. Le chantier a débuté en 2018 et les familles ont pu emménager début 2020.

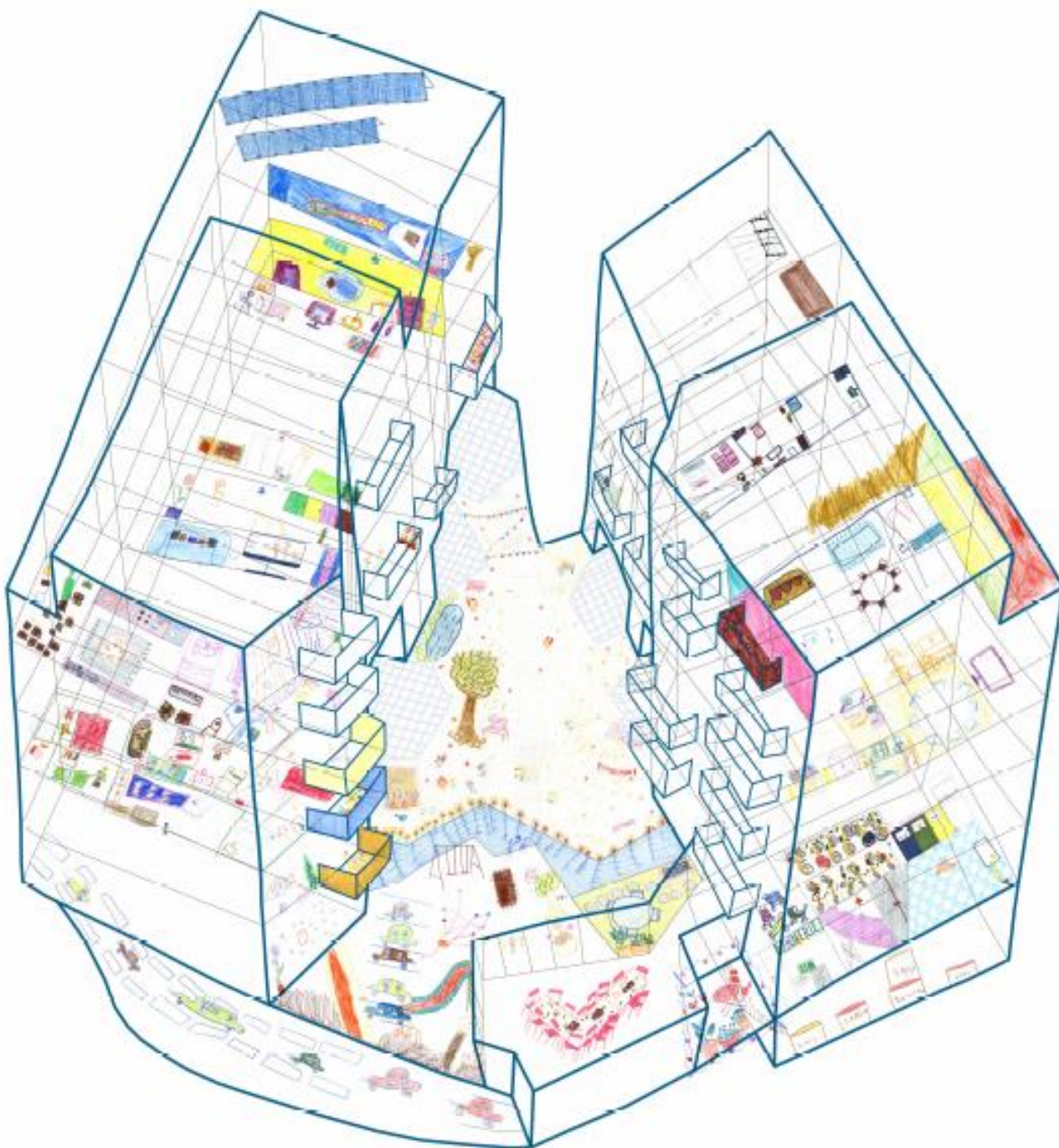


Figure 26 : Dessin du projet Arc-en-Ciel



Figure 27 : Projet Arc-en-Ciel

2) PARTICIPATION

C'est en 2012 que le groupe *Arc-en-Ciel* s'est constitué. Les ménages ont participé tout au long du processus du projet. Ils ont par exemple rédigé une charte décrivant leurs valeurs, ils se sont préparés à la gestion de la copropriété, ils ont réfléchi à la consommation d'énergie dans le bâtiment et à l'utilisation d'installations passives, etc. Depuis 2018, le groupe organise une brocante tous les mois dans le quartier, pour permettre de s'intégrer dans le voisinage et rencontrer des voisins.

Au final, de nombreux moments festifs ont été organisés pour favoriser les échanges entre les membres du groupe ainsi qu'avec les habitants du quartier (fêtes sur le terrain ouvert au quartier pour présenter le projet, le Festival Bazar, etc.).

Lors du chantier, une visite était organisée chaque semaine avec la présence d'une famille, d'un travailleur du CLTB, d'une association partenaire et du chef de chantier.¹⁶⁶



Figure 28 et Figure 29 : Événements ouverts au quartier

3) ACTEURS ET RÔLE DES POUVOIRS PUBLICS

Les principaux acteurs dans le cadre de la réalisation de ce projet ont été :

- Les pouvoirs publics (au niveau communal et supra communal)
 - ⇒ La Commune qui a acheté le terrain pour que celui-ci puisse ensuite être vendu au Fonds du Logement qui l'a ensuite vendu à la fondation CLTB qui a pu à son tour vendre les logements aux familles ;
 - ⇒ La Région Bruxelles-Capitale qui a octroyé des subsides au CLTB, au Fonds du Logement et aux associations partenaires.

¹⁶⁶ Community Land Trust Bruxelles, « Fondations et implications : l'avancement du projet Arc-en-Ciel », <https://cltb.be/fr/2018/12/21/fondations-implications-lavancement-du-projet-arc-en-ciel/>

- Le Fonds du Logement qui, dans le cadre de la politique pour faciliter l'accès au logement que la Région mène, offre aux ménages à bas revenus des crédits hypothécaires.¹⁶⁷ Le Fonds du Logement a aussi été le maître d'ouvrage dans le projet *Arc-en-Ciel*.
- Les Associations (le *CLTB* et 3 associations partenaires)
 - ⇒ L'Asbl CLTB dont l'équipe est constituée d'un chef de projet assistant social et de l'architecte. Ce sont eux qui assurent le suivi du projet et coordonnent les actions à mettre en place ;
 - ⇒ Le Ciré, la Maison de quartier Bonnevie et l'association Connivence ont procuré un accompagnement et un encadrement du processus participatif grâce à des outils tels que des ateliers thématiques. Les subventions octroyées par la Région ont permis à ces 3 associations de financer un poste par association pour accompagner le projet.
- Le bureau d'architecture Stekke+Fraas qui a répondu au concours initié par le Fonds du Logement.
- Les 32 ménages qui habitent le projet. Ces ménages ont été choisis par le *CLTB* via un système de liste d'attente et une enquête sociale.

¹⁶⁷ Fond du Logement, « *Le crédit du Fond du Logement* » , <https://www.fondsdulogement.be/fr/credits-hypothecaires>

C. OUTILS DES POUVOIRS PUBLICS

Nous allons ici regrouper les documents et les actions utilisés dans le cadre de la réalisation du projet *Arc-en-Ciel*.

Ceux-ci vont être présentés en allant du niveau de pouvoir le plus large (niveau régional) jusqu'au niveau le plus spécifique (le projet).

Comme pour la partie « outils utilisés dans Arc-en-Ciel », nous utiliserons pour chacun de ces niveaux un tableau spécifique pour les **documents** et pour les **actions** qui seront expliquées à la suite de chaque tableau.

Ensuite, à l'aide de ces tableaux, nous allons déterminer la voie d'action correspondant à chaque outil, le type de document/action et nous allons pour terminer déterminer s'il s'agit d'une opportunité saisie ou d'un document/action spécifique à l'HP.

Dans les tableaux :

- la voie directe opérationnelle sera indiquée avec les lettres **VDO** ;
- la voie indirecte normative sera indiquée avec les lettres **VIN** ;
- la voie indirecte incitative et dissuasive sera indiquée avec les lettres **VII**.

Ensuite :

- les opportunités saisies seront indiquées par la lettre **O** ;
- les spécificités au modèle d'HP seront indiquées par la lettre **S**.

1) AU NIVEAU DE LA REGION BRUXELLES-CAPITALE

Outils ¹⁶⁸	Voie d'action	Type d'action	O/S
Subventions (1)	VII	Financement	S
Subsides annuels du gouvernement (2)	VII	Financement	S
Étude régionale d'implémentation du <i>CLTB</i> à Bruxelles (3)	VDO	Étude de faisabilité	S

(1) Une **subvention** a été accordée par la Région fin 2012 au *CLTB* pour créer les 2 premiers projets pilotes, le projet *Arc-en-Ciel* et le projet *Le Nid*.

(2) Pendant la période allant de 2014 à 2017, le *CLTB* a reçu, dans le cadre du plan logement « l'alliance Habitat », **un subside annuel** de la part du gouvernement bruxellois de 2 millions d'euros par an pour réaliser 30 logements par an.¹⁶⁹

Remarque : l'accompagnement indirect se fait via l'investissement de la Région qui va servir, pour l'association, à payer notamment les salaires de personnes qui seront responsables de la réalisation du projet et de l'accompagnement des futurs habitants.

(3) Avant de prendre la décision d'investir dans le développement de *CLT* à Bruxelles, le gouvernement Bruxellois a décidé d'étudier la transférabilité du modèle.¹⁷⁰ Il a donc commandité une Etude de cas préalable dans le cadre de l'**étude régionale d'implémentation du *CLTB*** à Bruxelles en 2010.

¹⁶⁸ **VDO**= voie directe opérationnelle, **VIN**= voie indirecte normative, **VII**= voie indirecte incitative
O= opportunité saisies, **S**= spécifique au modèle

¹⁶⁹ Community Land Trust Bruxelles, « *Notre Histoire* », <https://cltb.be/nl/notre-histoire/>

¹⁷⁰ Community Land Trust Bruxelles, « *Notre Histoire* », <https://cltb.be/nl/notre-histoire/>

2) AU NIVEAU DU CLTB

Outils ¹⁷¹	Voie d'action	Type d'action	O/S
Droit d'emphytéose (1)	VDO	Maitrise foncière	O
Droit de préemption (2)	VDO	Maitrise foncière	O
Taux d'intérêt réduit pour les prêts hypothécaires (3)	VII	Incitant	O

(1) Lors de la cession du droit d'usage aux habitants, la propriété du sol est séparée de celle du bâti ; c'est ce qu'on appelle le **droit d'emphytéose** (développé dans la partie 6.A.1 « voies d'action »).

(2) Le **droit de préemption** (développé dans la partie 6.A.1 « voies d'action ») permet au *CLTB* d'être acheteur prioritaire lorsque l'habitant revend son logement qui lui appartenait à la base.

(3) Les **taux d'intérêt sont réduits pour les prêts hypothécaires** des habitants ; les modalités de remboursement étant adaptées selon leur capacité financière.

¹⁷¹ **VDO**= voie directe opérationnelle, **VIN**= voie indirecte normative, **VII**= voie indirecte incitative
O= opportunité saisies, **S**= spécifique au modèle

3) AU NIVEAU DU PROJET ARC-EN-CIEL

Outils ¹⁷²	Voie d'action	Type d'action	O/S
Accompagnement et encadrement par des ASBL ⇒ Ateliers thématiques (1)	VII	Accompagnement indirect	S
Le taux de TVA descend à 6% lorsque le Fonds du Logement est maître d'ouvrage (2)	VII	Incitant	O

(1) En 2010, un **accompagnement et un encadrement** des futurs habitants a été organisé par plusieurs asbl partenaires du *CLTB* pour ce projet (*CIRE, Connivence et Bonnevie*). Les associations partenaires ont par exemple organisé des groupes thématiques (« Énergie », « Copropriété et vivre ensemble », « Quartier ») avec l'objectif de mieux préparer les futurs habitants au statut de propriétaire.

(2) Lorsque le Fonds du logement est maître d'ouvrage, le **taux de TVA descend à 6% à la place de 21%.**

¹⁷² **VDO**= voie directe opérationnelle, **VIN**= voie indirecte normative, **VII**= voie indirecte incitative
O= opportunité saisies, **S**= spécifique au modèle

D. ANALYSE QUALITATIVE

Dans cette partie, nous allons essayer, sur base notamment d'un entretien avec Geert De Pauw (coordinateur au *CLTB*), d'évaluer les différents outils mis en œuvre par les pouvoirs publics : efficacité, complémentarité, écueils, plus-value, etc. Ensuite, nous allons analyser les points négatifs et les risques. Pour terminer, nous verrons les améliorations que les pouvoirs publics pourraient apporter au niveau de leur aide au développement d'HP.

Atouts :

- 1) Les projets lancés par le *CLTB* ne pourraient pas exister sans les aides financières octroyées par la Région. Cela est lié au fait que la production de logements accessibles est très coûteuse.
- 2) Cette intervention est d'autant plus importante qu'elle permet d'expérimenter des pistes de réponses face à la crise du logement en produisant du logement qui restent accessible dans la durée.
- 3) Les pouvoirs publics font partie du conseil d'administration du *CLTB*. Cela leur permet de prendre connaissance des besoins et des difficultés du *CLTB*.
- 4) La démarche participative permet un apprentissage du processus du projet par les futurs habitants. Les groupes sont composés de personnes à bas revenus qu'on invite rarement à donner leur avis et à participer à la vie de société. C'est pourquoi l'approche participative permet d'en faire des citoyens plus forts et plus à même de faire face à ce genre de problème à l'avenir. Toujours d'après Geert de Pauw, l'approche participative permet sans doute de renforcer la cohésion sociale dans les quartiers où le projet s'implante. En effet, l'Asbl porte une attention particulière à l'intégration du projet et des habitants dans leur quartier. Pour le projet *Arc-en-Ciel* on pourra pour exemple citer la brocante mensuelle que le groupe organise depuis 2018 qui leur a permis de s'intégrer à la vie du quartier et de rencontrer leurs futurs voisins. Celle-ci fut créée notamment grâce à l'accompagnement indirect fourni par l'Asbl *CLTB*.

Écueils :

Dans le projet *Arc-en-Ciel*, l'obtention du permis d'urbanisme a pris beaucoup plus de temps que prévu (2 ans). Cela a eu des conséquences au sein du groupe (découragement, tension, abandon, etc.). Le public cible des *CLT* est souvent plus « fragile » et parfois en situation d'urgence ; c'est pourquoi une attente trop longue pose de sérieux problèmes.

Dès l'origine, l'Asbl *CLTB* avait décidé de mettre l'accent sur la participation des futurs habitants au projet. Ainsi, le groupe de futurs habitants a été déterminé en amont de la conception du projet. Cela leur a permis de participer à la phase de conception et de coconstruire le projet en collaboration avec les autres acteurs (architectes, membres des Asbl, etc.)

Cependant, suite à divers incidents qui ont prolongé les délais dans les 2 projets pilotes, le *CLTB* a pris la décision de changer d'approche, car cette façon de procéder comporte trop de risques. Pour les futurs projets, l'Asbl a donc décidé de s'adapter et de former les groupes d'habitants après l'obtention du permis d'urbanisme. Cela a pour conséquence que l'on ne peut plus intégrer les groupes de futurs habitants de la même manière dans la phase de conception de leur projet.

Etant donné que la participation des habitants est une priorité pour l'équipe du *CLTB*, ce dernier a trouvé un autre moyen d'intégrer les acteurs. Ainsi, le *CLTB* organise des Archi-Labs (ateliers sur la lecture des plans d'architecture, visite de terrains appartenant au *CLTB* avec un questionnement sur les contraintes du site et ses pistes de solutions, etc.) ouverts aux membres du *CLTB* inscrits sur la liste d'attente pour habiter un *CLT*. Ils n'ont par contre aucune garantie d'habiter dans les logements sur lesquels ils ont travaillé durant les Archi-Labs. Les futurs habitants ne participent donc plus autant à la conception de leur logement.

Ce système a le mérite d'intégrer plus largement les acteurs du projet en leur demandant d'adopter un point de vue d'habitant. Cette nouvelle manière de fonctionner présente l'avantage d'aboutir à un apprentissage du processus de conception par un cercle d'acteurs plus large.

Pistes d'évolution

Du point de vue de Geert De Pauw, les pouvoirs publics pourraient encore faciliter le développement de ces projets en adaptant la législation, car le montage de ces opérations est actuellement extrêmement compliqué. C'est la Région et l'Etat Fédéral qui peuvent jouer un rôle

dans ce domaine. Ensuite, Monsieur De Pauw souhaiterait que le taux de TVA pour la construction de ces logements soit de 6% et non de 21%, puisque ces habitats ont une dimension d'utilité sociale.

10.CONCLUSION

Dans un premier temps, nous avons pu constater les nombreux avantages que l'HP pouvait apporter dans l'intérêt général, que cela soit au niveau social (lutte contre la solitude, habitat qui favorise les interactions sociales, mode de vie plus solidaire, etc.), au niveau environnemental (habitat durable) ou au niveau économique (accès à un logement de qualité supérieur pour le même investissement).

Dans l'optique d'agir dans l'intérêt général, les pouvoirs publics ont donc tout intérêt à favoriser le développement des HP. À travers les 2 études de cas réalisées, nous avons observé 2 manières différentes pour les pouvoirs publics d'avoir un réel impact dans le développement d'HP.

Dans un second temps, nous avons déterminé les critères de choix des cas étudiés. Les 2 principaux critères ont été :

- L'implication significative des pouvoirs publics dans la réalisation de ces projets
- La participation des habitants tout au long de la réalisation de leur projet

En outre, les 2 cas ont été choisis pour leur différence et leur complémentarité. En effet, ces projets explorent des pistes très différentes, que cela soit au niveau :

- De l'origine du projet et de l'ancrage des pouvoirs publics
- Des publics concernés
- De la nature de l'opération
- Des outils mis en œuvre

Cela nous a permis d'observer 2 systèmes différents mais poursuivant les mêmes objectifs de création d'une ville plus durable grâce aux HP.

Dans le cas du projet *Making Hof*, les pouvoirs publics ont mis en place eux-mêmes des actions qui aboutissent à une production d'HP.

Ainsi, la ville et l'Eurométropole de Strasbourg ont mis en place des consultations en autopromotion qui donnent la possibilité aux citoyens de faire le choix d'habiter et de concevoir

leur projet en autopromotion. Des projets comme le *Making Hof* auraient peu de chance de naître sans l'intervention des pouvoirs publics. À Strasbourg, ceux-ci ont en effet fortement facilité et stimulé le développement de projets d'HP sur le territoire.

Les facteurs influençant cette production ont principalement été le lancement d'opérations en autopromotion, la mise à disposition par les pouvoirs publics de documentation et d'informations sur les HP, l'accompagnement proposé par la ville pendant tout le processus du projet, etc.

Dans le cas du projet *Arc-en-Ciel*, les pouvoirs publics ont octroyé des aides à un organisme qui produit des HP.

C'est le cas avec le *CLTB*, où la Région octroie plusieurs financements qui permettent au *CLTB* d'acheter des terrains, de construire des logements, d'engager des employés pour effectuer un accompagnement des groupes de futurs habitants, etc.

Comme nous l'a fait remarquer le coordinateur du *CLTB*, M. Geert De Pauw, ce type de projet qui donne un meilleur accès au logement à des personnes peu aisées financièrement ne pourrait pas exister sans l'intervention des pouvoirs publics et nécessite donc leur soutien.

L'implication des pouvoirs publics dans la mise en place de ce type de projet est plutôt récente, autant à Strasbourg qu'à Bruxelles. C'est pourquoi on peut observer un processus évolutif, qui s'améliore et s'adapte en fonction des difficultés rencontrées dans chaque projet.

Ainsi, nous avons pu constater un changement de stratégie dans le processus participatif des *CLTB*, ou encore les évolutions à travers les différentes consultations en autopromotions lancées à Strasbourg (avec par exemple la mise en place d'un accompagnement).

On peut constater que c'est grâce à la volonté des pouvoirs publics d'expérimenter et de soutenir des projets pilotes qui créent leurs propres cadres de référence (que ces projets naissent de l'initiative des pouvoirs publics ou que les pouvoirs publics soutiennent la création et les actions d'organismes comme le *CLTB*) que les projets d'HP ont la possibilité de se développer plus efficacement à Strasbourg et Bruxelles.

11.BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES :

- BOISBEAU, Dominique, et al., « *Le livre blanc de l'habitat participatif*. » 2011, 35 pages.
- JACOBS, Jane., « *Déclin et survie des grandes villes américaines* », édition Pierre Mardaga, collection Architecture + Recherche, Liège, 1991, 150 pages.
- GHEZIEL-NEUMANN, Elsa., « *L'autopromotion outre-Rhin: au secours de la fabrique urbaine?* » 2012, 44 pages.

ARTICLES ET PAGES INTERNET :

- Agence wallonne de l'Air et du Climat, « *Emissions de GES.* », <http://www.awac.be/index.php/de/thematiques/inventaires-d-emission/par-polluants/emission-ges>.
- ARNSTEIN, Sherry., « *A Ladder of Citizen Participation.* » S.l. : JAIP., 1969.
- BAUMANN, Serge BRAUDO-Alexis. « *Préemption - Définition* ». Dictionnaire Juridique. www.dictionnaire-juridique.com, <https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/preemption.php>
- BRESSON, Sabrina, et Lidewij TUMMERS., « *L'habitat participatif en Europe : Vers des politiques alternatives de développement urbain ?* », Métropoles, n° 15, décembre 2014.
- Centres d'Études techniques de l'Équipement de l'Est, Nord Picardie, Ile de France, Sud Ouest et de Lyon, « *Monographie, l'urbanisme de projet en chantier* », Strasbourg, 2013, 26 pages.
- Community Land Trust Bruxelles, « *Notre Histoire* », <https://cltb.be/nl/notre-histoire/>
- Community Land Trust Bruxelles, « *Fondations et implications : l'avancement du projet Arc-en-Ciel* », <https://cltb.be/fr/2018/12/21/fondations-implications-lavancement-du-projet-arc-en-ciel/>

- DIACON, Diane, CLARKE, Richard, GUIMARAES, Silvia, « *REDEFINDING THE COMMONS, LOCKING IN VALUE THROUGH COMMUNITY LAND TRUSTS* » Building and Social Housing Fundation, Cambridge, USA, 2005.
- DEBAISIEUX, Georges., « *Ecologie Vevy Weron.* », https://www.vevyweron.be/choix_ecologiques.htm
- DETHIER, Perrine, HALLEUX, Jean-Marie., « *Habitat groupé et autopromotion collective : quel accompagnement pour favoriser l'auto organisation ?* », Université de Liège, Belgique.
- DEVAUX, Camille., « *L'habitat participatif. De l'initiative habitante à l'action publique.* », Presses universitaires de Rennes, 2015, 396p.
- DEVAUX, Camille, « *De l'expérimentation à l'institutionnalisation : l'habitat participatif à un tournant ?* », métropolitiques.ue, 23 janvier 2012, <http://www.metropolitiques.eu/Delexperimentation-a-l.html>
- Eco-quartier Strasbourg, « *qui sommes-nous* », <http://www.ecoquartier-strasbourg.fr/index.php/qui-sommes-nous/>
- Équipe Periferia asbl, « *Community Land Trust, pour une gestion durable et partagée du territoire* », Bruxelles, 2014, p 25.
- État de l'environnement wallon, « *Consommation en sol pour le logement.* » <http://etat.environnement.wallonie.be/contents/indicatorssheets/MEN%201.html?thematic=6b6493b7-c886-4c84-817e-c7be97a97906>
- Foundation for future generations, « *the blue house* », prize for sustainable & affordable bulging, 2013.
- Fond du Logement, « *Le crédit du Fond du Logement* », <https://www.fondsdulogement.be/fr/credits-hypothecaires>
- Habitat Groupé-Solidaire, « *ASBL, coopérative, fondation, copropriété, CLT : les formes juridiques* » , 06 juillet 2017, <https://www.habitat-groupe.be/outils-methodologiques/les-differentes-formes-juridiques-de-lhabitat-groupe-solidaire/asbl-cooperative-fondation-copropriete-clt-les-formes-juridiques/>
- HAGE, Lucie., « *L'habitat groupé fait son nid à Bruxelles* », metro, 18 mai 2017 <https://fr.metrotime.be/2017/05/18/actualite/lhabitat-groupe-nid-a-bruxelles/>

- Habitat & Participation asbl, « *L'habitat groupé, c'est quoi ?* », <https://www.habitat-participation.be/habitat-groupe>
- Habitat & Participation asbl, « *Guide pratique Habitat groupé* », 2007, p.207.
- KOHL, Benoit., « *Le promoteur* » Chapitre 4, 2009, <https://orbi.uliege.be/bitstream/2268/37878/1/Kohl%20-%2044.pdf>
- La confédération européenne des syndicats, « *Les travailleurs de 6 pays de l'UE sont plus mal lotis qu'il y a 10 ans* », 2020, <https://www.etuc.org/fr/pressrelease/les-travailleurs-de-6-pays-de-lue-sont-plus-mal-lotis-qu'il-y-10-ans>.
- Adil, « *L'autopromotion* », <http://adil.dromenet.org/les-dossiers-de-l-adil-26/l-autopromotion/l-autopromotion/>.
- L'Echappée, « *comment construire un co-habitat ?* », Belgique, 2018.
- Legifrance, le service public de la diffusion du droit , LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (1) – « *Article 47* » https://www.legifrance.gouv.fr/eli/loi/2014/3/24/ETLX1313501L/jo/article_47
- Légifrance le service public de la diffusion du droit, « *Les sociétés d'habitat participatif* », https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=048389F5CF121C5DA63105F216543AFE.tpdjo13v_1?idSectionTA=LEGISCTA000028778367&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140410
- Les Bâisseurs Accueillants, « *Qu'est-ce qu'un chantier participatif ?* » <https://chantierparticipatif.wixsite.com/chantierparticipatif>
- Les Trois Maraichers, « *Les Trois Maraîchers : légumes bio à Namur, marchés, vente directe, paniers bio à Bruxelles* ». <http://www.troismaraichers.be/>.
- Lire et Ecrire, « *L'éducation permanente* » <https://www.lire-et-ecrire.be/L-education-permanente-13473>
- Notaire.be, « *Usufruit* », <https://www.notaire.be/acheter-louer-emprunter/vente-achat-generalites/usufruit>
- Notaire.be, « *Lexique* », <https://www.notaire.be/lexique/B>
- Réseau Wallon de Lutte contre la Pauvreté, « *Les Community Land Trust* », <http://www.rwlp.be/index.php/8-accueil/7-les-community-land-trust>
- Service public de Wallonie, « *Code du Développement territorial* », p.77

- Service logement de l'APL Compagnons, « *l'habitat solidaire du 15* »
<https://www.atoimontoit.be/ath.htm>.
- Service logement de l'APL Compagnons, « *Projets innovants d'habitats.* »
<https://www.atoimontoit.be/projets%20innovants%20de%20creation%20dhabitats.htm>
- Statbel., « *prix de l'immobilier* » 2020 <https://statbel.fgov.be/fr/themes/construction-logement/prix-de-limmobilier#news>.
- STEFFEN, Gabriele, BACHMANN, Andrea., « *L'équipe projet Cooper'actif Habiter Ensemble Autrement Demain à la découverte des Baugruppen de TUBINGEN* »,MALTAE, 2018, p.10
- Strasbourg.eu & communauté urbaine, capitale européenne, « *L'autopromotion à Strasbourg, la démarche 10 terrains pour 10 immeubles durables* », 2010
- Strasbourg.eu, « *autopromotion/habitat participatif* »,
<https://www.strasbourg.eu/autopromotion-habitat-participatif>
- Strasbourg.eu, « *autopromotion/habitat participatif, les idées fausses* »,
<https://www.strasbourg.eu/autopromotion-habitat-participatif-idees-faussees>
- Strasbourg.eu, « *Présentation de l'Eurométropole* »
<https://www.strasbourg.eu/presentation-eurometropole>
- Strasbourg.eu, « *Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif* »,
<https://www.strasbourg.eu/reseau-national-collectivites-habitat-participatif>
- Strasbourg.eu, « *habitat participatif/Autopromotion consultation n°5 cahiers des charges* » 2019, 17p.
- Strasbourg.eu, « *Making Hof, les coulisses du projet* »
<https://habitatparticipatif.strasbourg.eu/explorer/temoignages/making-hof-cronenbourg-temoignage-habitant/>
- Strasbourg.eu, « *Making Hof* », <https://habitatparticipatif.strasbourg.eu/explorer/projets/making-hof/>
- Strasbourg.eu, « *programme local de l'habitat (PLH)* »,
<https://www.strasbourg.eu/programme-local-habitat>
- Strasbourg.eu, « *démarche d'aménagement et d'habitat durables* »,
<https://www.strasbourg.eu/demarche-et-referentiel-pour-un-amenagement-et-un-habitat-durables>

- Strasbourg.eu, « démarche éco-quartiers », <https://www.strasbourg.eu/demarche-eco-quartiers>
- témoignage de Michel, co-habitant à Making Hof, *Un podcast réalisé par Emma Berthaud, pour l'association Eco-Quartier Strasbourg.*, <https://habitatparticipatif.strasbourg.eu/explorer/temoignages/making-hof-cronenbourg-temoignage-habitant/>
- Tout sur l'isolation, « réglementation thermique 2005 », <https://www.toutsurlisolation.com/Isolation-thermique/Reglementation-thermique/Reglementation-thermique-2005>
- Ville et Communauté urbaine de Strasbourg, « *L'autopromotion à Strasbourg La démarche « 10 terrains pour 10 immeubles durables »* », 2010.
- Wallonie logement SWL, « *La Constitution belge* » article 23, <https://www.swl.be/index.php/1-la-constitution>.
- ZETLAOUI-LEGER, Jodelle., « *Urbanisme participatif* », 2013.

MEMOIRES ET DOCTORATS :

- DADOUI, Khadija., « *L'habitat groupé : entre conception architecturale et appropriation des espaces partagés.* » Université de Liège, 2018-2019, 91pages.
- DEVAUX, Camille. « *L'habitat participatif. De l'émergence d'une initiative habitante à son intégration dans l'action publique.* », Université Paris Est Créteil, 2013, 813 pages.
- DEVRESSE, Louise., « *Démarches d'habitat participatif, Concilier une approche à la fois individuelle et collective, L'exemple de l'habitat groupé écologique* », ei.cesi école d'ingénieur, Aix-en-Provence, 2011.
- FABRY, Julia., « *Habitat groupé, Quelles sont les opportunités données par l'habitat groupé pour faire face aux enjeux de la ville de demain ?* », université de Liège, 2015-2016.
- FAUTE, Ophélie. « *HABITAT GROUPÉ : emphytéose, copropriété et Community Land Trust.* » Université de Liège, 2018. [matheo.uliege.be, https://matheo.uliege.be/handle/2268.2/4955](https://matheo.uliege.be/handle/2268.2/4955)

- PERSURIC, Sebastian., « *LE COMMUNITY LAND TRUST À BRUXELLES : Vers une production architecturale capable de révolutionner le logement public* », Faculté d'Architecture La Cambre-Horta, 2016.

CONFERENCES :

- Pierre-Yves Erneux, « *Cohousing et structuration juridique* », au salon de l'Habitat Groupé, Namur, 1 décembre 2019.
- Témoignage d'un habitant de l'*Échappée*, aux Rencontres Novacitis, Liège, août 2019.

COURS :

- DAWANCE, Sophie. « *Démarches du projet urbain et de territoire : stratégies, outils, acteurs.* » 2019-2018.

ENTRETIENS :

- DE PAUW, Geert., Coordinateur chez *Community Land Trust Bruxelles*, réalisé le 25 mars 2020
- THYS, Pascale., coordinatrice et chargée de mission chez *Habitat & Participation*, entretien réalisé le 4 mars 2020

SITES INTERNET :

- Community Land Trust Bruxelles, <https://cltb.be/fr/>
- Eco-quartier Strasbourg, <http://www.ecoquartier-strasbourg.fr/>
- Habitat participatif Strasbourg et sa région, <https://habitatparticipatif.strasbourg.eu/>
- Habitat & Participation, <https://www.habitat-participation.be/>
- Service logement de l'APL Compagnon, <https://www.atoimontoit.be/index.htm>
- Strasbourg.ue, <https://www.strasbourg.eu/>

DOCUMENTS AUDIOVISUELS :

- Futuremag, « *Demain, l'habitat participatif* », Arte, 2014,
https://www.youtube.com/watch?time_continue=485&v=TFMPr5pNzAw&feature=emb_logo
- Notélé, « *Un habitat groupé pour retisser le lien social.* » 2018
<https://www.notele.be/list44-les-reportages-de-notele-sur-l-entite-d-ath-media55528-un-habitat-groupe-pour-retisser-le-lien-social.html>
- Vivre en Ville, « *la troisième voie, l'alternative de l'autopromotion* », 2013,
<https://vimeo.com/64063145>

12. TABLE DES FIGURES

- Figure 1 : Echelle de la participation d'Arnstein
Source : Réseau wallon de Développement Rural, « fiche 32 : L'Echelle de la Participation », p.2
- Figure 2 : Baugruppen allemand
Source : https://zawonet.ch/site/assets/files/1085/flyer_tubingen.pdf
- Figure 3 : Travail de rénovation dans un bâtiment public (autorecupero)
Source : <https://chairecoop.hypotheses.org/4045>
- Figure 4 : Espace extérieur dans le quartier d'Eva Lanxmeer
Source : photo personnelle
- Figure 5 : Brutopia
Source : HAGE, Lucie., « L'habitat groupé fait son nid à Bruxelles », metro, 18 mai 2017
<https://fr.metrotime.be/2017/05/18/actualite/lhabitat-groupe-nid-a-bruxelles/>
- Figure 6 : Composition des ménages wallons en 2019
Source : Iweps, « Nombre et taille des ménages en Wallonie »
<https://www.iweps.be/indicateur-statistique/nombre-et-taille-des-menages/>
- Figure 7 : Evolution de la taille des ménages privés en Wallonie entre 1992 et 2018
Source : Iweps, « Nombre et taille des ménages en Wallonie »
<https://www.iweps.be/indicateur-statistique/nombre-et-taille-des-menages/>
- Figure 8 : Publicité pour L'HP d'Ath
Source : Service logement de l'APL Compagnons, « Projets innovants d'habitats ». <https://www.atoimontoit.be/projets%20innovants%20de%20creation%20dhabitats.htm>.
- Figure 9 : Augmentation des prix de l'immobilier entre 2010 et 2019
Source : Statbel., « prix de l'immobilier » 2020
<https://statbel.fgov.be/fr/themes/construction-logement/prix-de-limmobilier#news>.
- Figure 10 : Publicité pour l'opération ibbA
Source : https://www.facebook.com/IkbouwminhuisinAlmere/photos/?ref=page_internal
- Figure 11 : Plans de lots pour l'opération ibbA
Source : https://www.facebook.com/IkbouwminhuisinAlmere/photos/?ref=page_internal

- Figure 12 : Principe de gouvernance des CLT
Source : CLTB, « Notre gouvernance », <https://cltb.be/fr/conseil-dadministration/>.
- Figure 13 : Aménagements extérieurs à Tübingen

Source : GHEZIEL-NEUMANN, Elsa. L'autopromotion outre-Rhin: au secours de la fabrique urbaine? 2012, p. 45.
- Figure 14 : Aménagements extérieurs à Tübingen

Source : STEFFEN, Gabriele, BACHMANN, Andrea., « L'équipe projet Cooper'actif Habiter Ensemble Autrement Demain à la découverte des Baugruppen de TUBINGEN »,MALTAE, 2018, p.10
- Figure 15 : Répartition des émissions de GES en Wallonie en 2018

Source : Agence wallonne de l'Air et du Climat, « *Emissions de GES.* » <http://www.awac.be/index.php/de/thematiques/inventaires-d-emission/par-polluants/emission-ges>.
- Figure 16 : Superficie résidentielle

Source : État de l'environnement wallon, « *Consommation en sol pour le logement.* » <http://etat.environnement.wallonie.be/contents/indicator sheets/MEN%201.html?thematic=6b6493b7-c886-4c84-817e-c7be97a97906>.
- Figure 17 : Cultures à Vévy Wéron
Source : photo personnelle
- Figure 18 : Ambiance à Vévy Wéron
Source : photo personnelle
- Figure 19 : Habitation à Vévy Wéron
Source : photo personnelle
- Figure 20 : Cour centrale à Vévy Wéron
Source : photo personnelle
- Figure 21 : Habitation à Vévy Wéron
Source : photo personnelle
- Figure 22 : Les principales voies d'action dont dispose l'autorité publique

Source : GOSSENS, Marc, « Cours de méthodologie du projet urbain, chapitre 5. Les voies d'action », 2016-2017, 30 pages

- Figure 23 : Les 10 terrains sélectionnés par la ville pour la démarche « 10 terrains pour 10 immeubles durables »
Source : Ville et Communauté urbaine de Strasbourg, « L'autopromotion à Strasbourg La démarche « 10 terrains pour 10 immeubles durables », 2010
- Figure 24 : Plan et coupe du projet Making Hof
Source : Le Making Hof, « Le Projet en quelques esquisses », <https://lemakinghof.wordpress.com/origine-du-projet/>
- Figure 25 : Image 3D du projet Making Hof
Source : Le Making Hof, « Le Projet en quelques esquisses », <https://lemakinghof.wordpress.com/origine-du-projet/>
- Figure 26 : Dessin du projet Arc-en-Ciel
Source : cltb, « Pose de la première pierre à Arc-en-Ciel », <https://cltb.be/fr/2017/03/08/pose-de-la-premiere-pierre-a-arc-en-ciel/>
- Figure 27 : Projet Arc-en-Ciel
Source : cltb, « Vandenpeereboom – Arc-en-Ciel », <https://cltb.be/fr/projets-de-logements/vandenpeereboom/>
- Figure 28 : Événements ouverts au quartier
Source : Organisme Communautaire Community Land Trust Bxl, 26 juin 2017, <https://www.facebook.com/351800664936072/photos/le-groupe-arc-en-ciel-organise-avec-le-cltb-son-premier-bazar-festival-ce-dimanc/1350924595023669/>
- Figure 29 : Événements ouverts au quartier
Source : cltb, <https://cltb.be/fr/tag/arc-en-ciel/>

13.LISTE DES ABREVIATIONS

AMO	Assistance à la maîtrise d’ouvrage
APL	Association de promotion du logement
CLT	Community Land Trust
CLTB	Community Land Trust Bruxelles
HP	Habitat participatif
Loi ALUR	Loi pour l’accès au logement et un urbanisme rénové
MO	Maitre d’ouvrage
O	Opportunités saisies
S	Spécifique au modèle
VDO	Voie d’action directe opérationnelle
VII	Voie d’action indirecte incitative
VIN	Voie d’action indirecte normative