

RECOMMANDATIONS DE POLITIQUES PUBLIQUES

L'habitat participatif en Europe Un laboratoire habité du futur

urbaMonde
Janvier 2025



L'habitat participatif dans CO-HOPE

COHOPE

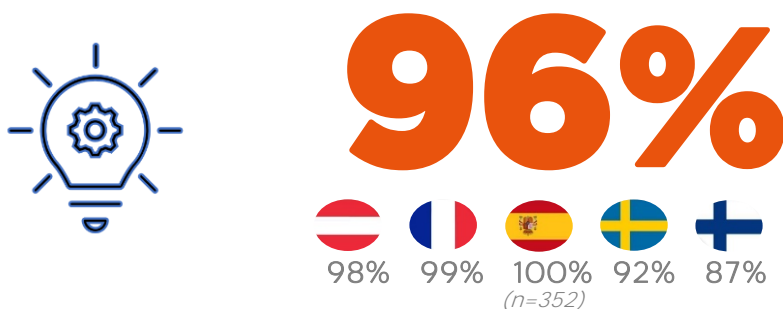
Collaborative Housing
in a Pandemic Era

est un consortium de chercheur·euses et praticien·nes de l'urbanisme, l'architecture, la géographie, le travail social et la santé d'Autriche, Espagne, France et Suède.

L'habitat Participatif est une forme alternative d'habiter qui existe aussi bien dans le logement social que le marché privé. Les résident·es y vivent « ensemble, mais chacun·e chez soi », dans des logements indépendants et avec des espaces partagés qui facilitent l'interaction et l'inclusion sociale. Les habitats participatifs traduisent la recherche par les cohabitant·es d'une meilleure qualité de vie basée sur la participation à des activités collectives, la mutualisation et la coopération. Ce faisant, ils contribuent à la **cohésion sociale** en créant des cadres de vie plus **inclusifs, bienveillants, écologiques et frugaux**.

Éléments clés : Les résident·es sont activement impliqués·es à différents stades du développement – planification, conception, construction, résidence, rénovation. Cela permet de partager une vision et des valeurs, une gouvernance collective, une autogestion des espaces communs, du partage et des relations sociales basées sur la confiance, l'entraide et le “care”.

CO-HOPE a étudié la résilience de certains de ces habitats face à la pandémie de COVID-19 via une enquête quantitative et quatorze cas d'études en Autriche, Espagne, Finlande, France et Suède. Tous les cas d'étude sont considérés comme du logement abordable au regard de leurs contextes nationaux respectifs et leurs statuts d'occupation.



des répondant·es à l'enquête CO-HOPE considèrent que le fait de vivre dans un habitat participatif présente des **avantages pour faire face à des situations telles que la pandémie de COVID-19**.

La grande diversité des Habitats Participatifs : CO-HOPE s'est concentré sur des cas d'études urbains et péri-urbains. Cependant, les habitats participatifs sont également fréquents dans les villages et zones rurales des pays étudiés. Les projets analysés ont été initiés de manière soit : **ascendante**, à l'initiative d'un groupe de résident·es potentiel·les constitué en personne morale (association, coopérative, société civile immobilière...); **descendante**, par un organisme de logement social ou un promoteur à lucrativité limitée ; ou de **partenariat** entre un groupe de départ et un acteur institutionnel.

Certains projets de l'étude ont des membres de tous âges (**intergénérationnels**) alors que d'autres sont destinés à des résident·es de plus de 40 ou 50 ans sans enfants à charge (**seconde moitié de la vie**) ou uniquement à des personnes à la retraite (**seniors**).

Enseignements tirés de l'époque COVID-19 : Les habitats participatifs semblent être des laboratoires de l'avenir pour le logement collectif abordable. Ceux étudiés ont montré une **grande capacité d'adaptation** au contexte de restrictions, d'incertitudes et de craintes liées à la COVID-19. Bon nombre de résident·es ont même apprécié ces périodes d'adaptation créative et de solidarité accrue, rendues possibles par des espaces communs intérieurs et extérieurs de qualité et par les modalités de prise de décision collective de ces modes d'habiter – encore – peu répandus.

Dans l'anticipation de futures crises, les enseignements de la période COVID-19 doivent nous inciter, en tant que société, à promouvoir l'habitat participatif dans nos villes et villages et à appliquer les bonnes pratiques dans la fabrique de l'habitat.

L'habitat participatif

COHOPE Cas d'étude



Les chiffres présentés proviennent d'une enquête CO-HOPE auprès de résident-es d'habitats Participatifs :

393 répondant-es (66% ♀- 31% ♂) :
de 49 projets d'Habitats Participatifs :

AT	FR	ES	SE	FI
65	102	43	167	16
4	14	3	27	1

Les espaces communs: la principale raison pour rejoindre un habitat participatif

Pourquoi avez-vous rejoint votre habitat participatif ?

(% de répondant-es à considérer la proposition 'très pertinente')

	Présence d'espaces communs	Soutien mutuel entre résident-es	Éviter la solitude et l'isolement	Qualité du logement	Taille du logement	Environnement sûr et favorable pour les seniors	Environnement sûr et favorable pour les enfants	Ne pas dépendre des membres de ma famille
Tous-tes les répondant-es (n=357)	74%	63%	58%	43%	32%	33%	31%	21%
♀ (n=239)	76%	64%	61%	41%	33%	34%	31%	25%
♂ (n=110)	70%	59%	50%	46%	29%	28%	23%	13%
65+ (n=181)	73%	61%	64%	37%	36%	46%	17%	31%
Avec enfants* (n=100)	74%	66%	47%	47%	29%	14%	68%	12%
Avec des revenus plus faibles** (n=146)	73%	63%	48%	45%	30%	18%	42%	13%

* Ménages avec enfants <18 ans vivant à la maison

** Revenu net total du ménage / nombre de membres du ménage (y compris les enfants) <1500€ /mois.

Lecture du tableau : La présence d'espaces communs est la raison la plus valorisée par toutes les catégories de répondant-es. Celles et ceux de 65 ans et plus attachent plus d'importance au fait d'éviter la solitude et la dépendance de leur famille, et d'avoir une surface adaptée à leurs besoins. Les répondant-es avec des enfants valorisent plus que les autres groupes l'environnement favorable aux enfants et à la qualité de leur logement.



Grünert Markt, Vienne

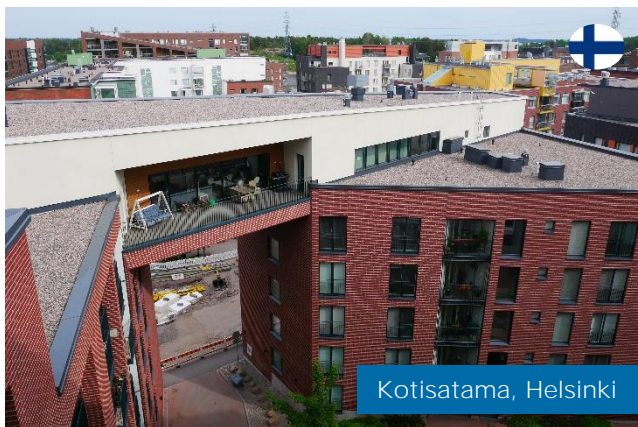


Abricoop, Toulouse



COHOPE

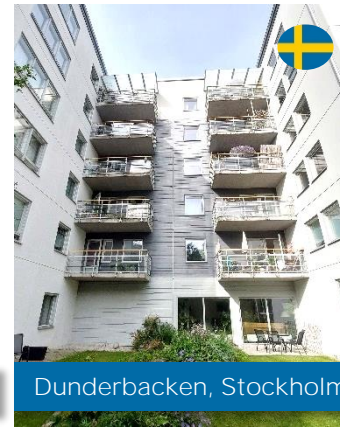
Cas d'étude 2022-2024



Kotisatama, Helsinki



Trabensol, Terremocha de Jarama



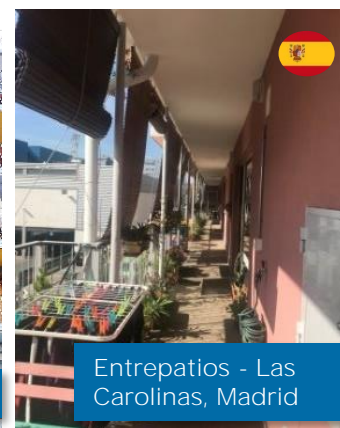
Dunderbacken, Stockholm



Mascobado, Montpellier



LiSA, Vienne



Entrepatis - Las Carolinas, Madrid



Rompemoldes, Séville



Stolpilycan, Linköping



Wohnprojekt Wien



Kolokation, Vienne



Equipe CO-HOPE au Coteau de la Chaudanne, Grézieu-la-Varenne



Sofielund, Malmö

RÉSILIENCE COLLECTIVE



Pendant les périodes de restriction COVID-19, les résident-es d'habitats participatifs ont fait preuve d'une grande résilience pour surmonter le stress et l'anxiété que beaucoup de personnes dans le monde ont ressenti, en raison de l'incertitude autour du virus et de ses remèdes. Les cohabitant-es ont réussi à adapter rapidement leur espace de vie et leurs pratiques collectives aux situations imposées, qui ont été variables d'un pays à l'autre (confinements, interdictions de voyager, contrôles, distanciation sociale, quarantaine, travail et enseignement à domicile, restriction de visites à l'hôpital...).

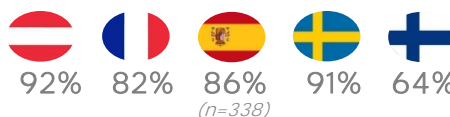
Les groupes d'habitat participatif ont pu se mettre d'accord sur la manière de gérer ces circonstances exceptionnelles. Et cela grâce à des structures et modes d'auto-organisation préalablement utilisés (assemblées, groupes de travail, prise de décision collective...) et à leur connaissance des particularités et états de santé de chaque personne du groupe. Leurs ressources spatiales et sociales ont joué un rôle important dans le maintien d'une vie communautaire aussi normale que possible pour tout le monde, et en particulier pour les personnes les plus exposées ou vulnérables à la maladie.

À retenir : En Autriche, en Espagne et en France, de nombreux habitats participatifs étudiés ont décidé de se confiner collectivement pendant les confinements imposés plutôt qu'individuellement. Les réunions et les activités sociales avaient lieu en respectant la distanciation sociale dans les jardins, terrasses ou coursives.

Les enfants pouvaient utiliser certains espaces pour jouer ou faire l'école ensemble, tandis que les personnes âgées ou vulnérables utilisaient d'autres espaces ou créneaux horaires et ont bénéficié de l'aide de leurs cohabitant-es pour éviter les contagions.

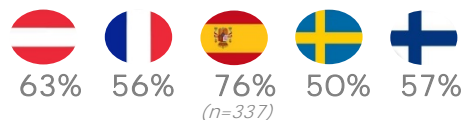
En France, les cohabitant-es ont adapté des chambres d'ami-es, salles communes et autres espaces au travail à distance, la quarantaine ou l'accueil (proches de résident-es vulnérables, des personnes du voisinage ou des travailleur-euses de première ligne comme les infirmier-es).

87%



des répondant-es considèrent que vivre en habitat participatif **facilite l'accès à l'aide** par rapport à un logement conventionnel. 11 % considèrent que cela n'a fait aucune différence.

57%



considèrent que vivre en habitat participatif **permet d'appliquer plus facilement les restrictions nationales** que dans un logement conventionnel. 34 % considèrent que cela n'a fait aucune différence.

Rompemoldes (ES) trois niveaux d'espaces communs pour se retrouver: le patio des ateliers d'artisan-nes, les coursives qui connectent les logements et les toitures terrasses. ►



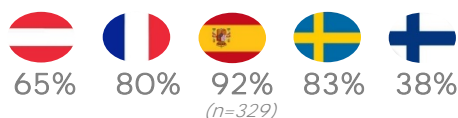
SANTÉ



Pendant la période COVID-19, les **discussions, les réflexions et les décisions sur la manière de prendre soin des personnes vulnérables** ont conduit à une compréhension plus large de la santé, au-delà du bien-être physique, en intégrant les dimensions sociales, psychologiques et émotionnelles. **Les activités récréatives, culturelles et communautaires** (cuisine, sports, jardinage, jeux, débats, etc.) **ont contribué à préserver la santé mentale et la vie sociale**. Selon les cas d'études, ces activités ont pu être partiellement suspendues ou adaptées pendant les périodes de confinements.

La **conception architecturale des bâtiments et des espaces extérieurs** a été un facteur important pour une bonne santé physique et mentale. Les espaces et des équipements de qualité ont permis au groupe d'être ensemble et d'atténuer la détresse due à la solitude ou à l'éloignement physique des proches. La **conception bioclimatique et durable**, qui caractérise beaucoup d'habitats participatifs, permet d'optimiser l'éclairage solaire, la ventilation naturelle et la végétalisation qui sont essentiels pour des logements sains.

79%



considèrent qu'il est **plus facile de prendre soin des autres** en habitat participatif que dans un logement conventionnel. **16%** considèrent que cela ne fait aucune différence.



▲ © Dunderbacken (SE) Cuisine collective dans la cuisine commune

67%



des répondant-es de **65 ans et plus** considèrent que le fait de vivre en habitat participatif **contribue à réduire la solitude et l'isolement** causés par les confinement et les périodes de restriction.



▲ © Abricooop (FR) rester en bonne santé en temps de pandémie, mai 2020.

À retenir : dans la plupart des habitats participatifs, les résident-es ont pris des initiatives pour protéger les plus vulnérables du virus et leur permettre de maintenir le lien avec leur voisin-es (soins, achats collectifs, accueil de membres de la famille dans une chambre d'amis-es, etc.) Les activités sportives et de bien-être ont contribué à maintenir une bonne santé physique et mentale pendant les confinements.

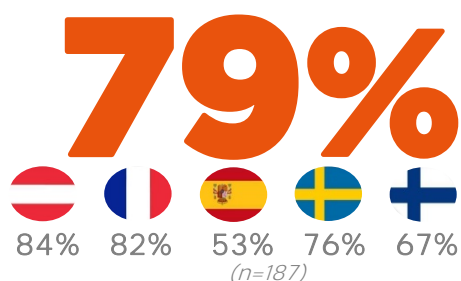
Cependant, en Espagne, les restrictions COVID-19 imposées ont profondément affecté les habitats participatifs comme le reste du pays. Les résident-es de **Trabensol**, assimilé à une résidence senior, n'étaient pas autorisé-es à utiliser les espaces communs et extérieurs pendant les confinement. Malgré tout, ils et elles ont cuisiné pour les malades et ont basculé vers des réunions en ligne.

BIEN VIVRE ENSEMBLE, À TOUT ÂGE

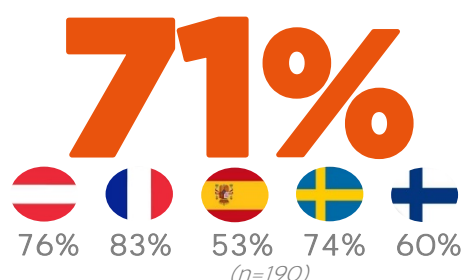


Les personnes seniors interrogées considèrent largement que l'habitat participatif, c'est-à-dire le cadre, mais surtout l'interaction avec leurs cohabitant·es, est une **contribution importante à leur santé et à leur bien-être**. Cela est lié au contact quotidien avec les autres, du sentiment d'utilité au collectif, du sentiment d'être entre de bonnes mains lorsqu'elles sont malades, d'une meilleure alimentation et d'une meilleure qualité de vie. Plusieurs témoignages indiquent que le fait d'avoir vécu en habitat participatif a retardé de plusieurs années le transfert de personnes âgées vers des unités de soin palliatif ou établissements médicalisés, augmentant en cela la durée de vie en société et « chez soi ».

Pendant la pandémie, l'attention portée aux personnes âgées - les plus vulnérables au COVID-19 et souvent déconnectées de leur famille pendant cette période - a été renforcée. Cette expérience constitue un précédent pour **penser l'autonomie par l'entraide dans la vieillesse**.

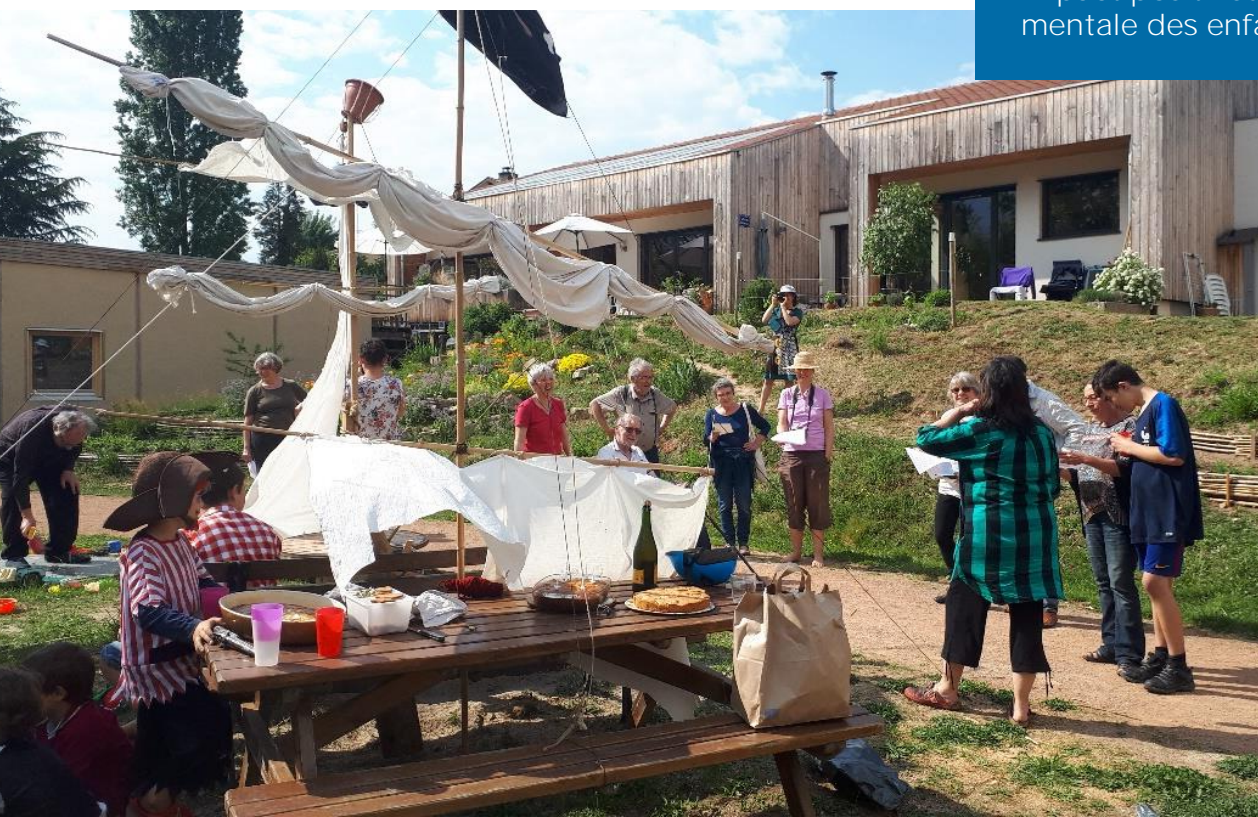


des répondant·es de 65 ans et plus considèrent que **pendant les confinements, le fait de vivre dans un habitat participatif accroît la perception de pouvoir être accompagné-e et aidé-e en cas de besoin.**



des répondant·es de 65 ans et plus considèrent que **le fait de vivre dans un habitat participatif leur permet de mieux gérer leur situation financière.**

À retenir : Les personnes âgées ou malades n'ont pas été les seules à bénéficier de l'entraide de leurs cohabitant·es. Dans les habitats participatifs intergénérationnels, une attention particulière a été portée au soutien des familles, notamment lors des confinements : pour pallier la fermeture des écoles, la garde collective des enfants a permis aux parents de s'entraider, de poursuivre leurs activités professionnelles en personne ou en télétravail, et aux enfants de jouer et apprendre, exprimer leurs craintes, etc. Ceci a eu un impact positif sur la bonne santé mentale des enfants et jeunes.



◀ © Coteau de la Chaudanne (FR) le "bateau pirate" des enfants dans le jardin, avril 2020.

Pourquoi n'y a-t-il pas plus de projets d'habitats participatifs en Europe ?

L'habitat participatif est loin d'être généralisé dans les pays étudiés, et en Europe plus largement. Et ce, malgré tous ses avantages avérés en termes d'inclusion sociale, d'autonomisation citoyenne, de résilience collective face aux crises, de préservation des ressources par le partage, d'efficacité énergétique et d'architecture innovante.

Par conséquent, concrétiser de tels projets n'est pas une tâche facile. Ils manquent encore souvent de reconnaissance juridique et de soutien politique, de mécanismes de financement adaptés et d'un accompagnement professionnel. Cela implique que les collectifs d'habitat participatif consacrent souvent un "nombre d'heures insensé" à se former, planifier, rechercher des fonciers et des prêts bancaires, négocier, recommencer après un échec, avant de finalement emménager. Ces processus lents et fatigants, et le temps non-rémunéré, peuvent provoquer des départs de membres frustré-es, exténué-es.

La charge de travail importante et permanente requise pour mener à bien un habitat participatif en autopromotion est un obstacle à l'émergence de nouveaux projets. Elle empêche également l'inclusion de groupes de population qui n'ont pas la formation, le temps et les ressources financières nécessaires pour s'engager dans un processus aussi long afin d'améliorer leur condition de logement. L'appui d'associations et de professionnel·les engagé·es ne suffit pas.

La **VOLONTÉ POLITIQUE** est la clé de voûte pour lever la plupart des obstacles symbolisés ci-dessous et mettre en œuvre les recommandations correspondantes dans les pages suivantes. Selon le pays, ces solutions peuvent dépendre des autorités municipales, régionales ou nationales, et de lignes directrices et d'incitations fortes au niveau de l'UE.

Thématiques des recommandations

COHOPE



En France, beaucoup d'acteurs et d'énergie, pas assez d'intégration dans les politiques publiques

En France, l'habitat participatif sous ses formes actuelles a largement été produit au cours des deux dernières décennies. Les inspirations des Castors (années 1950) et du mouvement de l'habitat groupé autogéré (années 1970 et 80) ont été largement actualisées par des valeurs écologiques et anti-spéculatives à l'aune de la financiarisation du marché immobilier privé, des crises sociales, climatiques, de la biodiversité et leurs conséquences délétères sur la société et l'environnement. Porté par des citoyen·nes engagé·es, les réseaux de l'Economie Sociale et Solidaire et de nouveaux réseaux dédiés (voir ci-dessous), l'habitat participatif apparaît comme une manière de produire du logement abordable à la fois écologique et solidaire.

Dans les années 2010, les initiatives se diversifient et impliquent des publics de plus en plus variés. Le développement de l'habitat participatif notamment en zones rurales permet à des ménages à revenus plus faibles de concevoir leurs projets collectifs au travers d'opérations d'auto-rénovation et de chantiers participatifs. Des projets en co-maîtrise d'ouvrage ou maîtrise d'ouvrage déléguée entre collectifs et organismes HLM favorisent l'apparition d'habitat participatifs abordables dans les zones « tendues ».

Plus récemment l'avènement de l'habitat réversible (constructions déplaçables, démontables ou compostables sur des terrains publics avec des baux emphytéotiques à une association d'habitant·es) permet de réduire encore davantage les coûts et d'installer des habitats très écologiques sur des terrains, constructibles ou non, sans les polluer. Dans une logique de vivre avec moins d'espace individuel et réduire son empreinte écologique, le concept séduit des personnes de tous âges, en ville comme à la campagne.

Une structuration en réseaux nationaux

- Habitat Participatif France ([HPF](#)) fédère le mouvement citoyen, collectifs d'habitant·es ainsi qu'une cinquantaine de structures associatives et professionnelles dédiées au développement de l'habitat participatif sur tout le territoire national.
- Le Réseau National des Acteurs Professionnels de l'Habitat Participatif ([RAHP](#)) met en lien les accompagnateur·ices de projet pour structurer cette filière émergente.
- Le Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif ([RNCHP](#)) regroupe depuis 2010 les collectivités territoriales pour favoriser l'échange d'expérience pour faire de l'habitat participatif une composante des politiques publiques de l'habitat.
- Le Réseau des Organismes HLM impliqués dans l'Habitat Participatif ([RHLMPH](#)) porté par l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) et la Fédération des Coopératives HLM regroupe les organismes ouverts à de nouvelles pratiques participatives.
- La Fédération [Habicoop](#) promeut le modèle des coopératives d'habitant·es et l'association [Hameaux Légers](#) celui de l'habitat réversible. Elles mènent un plaidoyer et accompagnent collectivités, groupes d'habitant·es et professionnel·les intéressé·es.

HPF organise les [Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif \(RNHP\)](#) tous les trois ans avec l'aide de structures locales et de la ville hôte, pour visibiliser l'habitat participatif auprès de la population, des élu·es, organismes HLM, services de l'Etat, professionnel·les, étudiant·es, etc. (Lire les [engagements pris aux RNHP 2024](#) à Rennes).

En chiffres: D'après HPF, en juin 2024, la France comptait **1104 projets** (dont 459 habités) représentant **10.000 logements**, répartis à égalité entre zones urbaines et rurales. 72 % des projets sont réalisés en autopromotion (par les collectifs d'habitants), 35 % incluent un partenariat avec une collectivité et 20 % avec un organisme HLM. 53 % des nouveaux projets sont en réhabilitation ou conversion de bâti existant. Les montages juridiques sont très variés ([en savoir plus](#)), dépendant des valeurs et moyens financiers des collectifs et du contexte immobilier local : 22 % des projets sont en copropriété; 22 % en SCI; 17 % en SCIA ou SCCC; 11 % en association; 10 % en coopérative d'habitant·es. 9 % des projets incluent ou sont intégralement en locatif social.

Recommandations politiques

1. Connaissances sur l'habitat participatif

Le manque d'informations et de connaissances sur l'habitat participatif conduit à des idées fausses et à des stéréotypes de la part de la population, des élu·es, fonctionnaires, architectes, bailleurs sociaux, promoteurs, notaires, banques, assurances, etc. Il y a un manque de compréhension en particulier autour des projets qui proposent des formes de propriété collective, des mécanismes de revente non-spéculatifs ou une solidarité financière entre les cohabitant·es. Ces projets bousculent les conceptions restrictives de la propriété individuelle ou de la location du logement.

Malgré les nombres études, recherches-actions et publications scientifiques permettant de montrer l'alignement de ces projets avec des engagements internationaux ou nationaux de la France (Objectifs de Développement Durable, Accord de Paris, Zéro Artificialisation Nette des sols, entre autres), l'Etat ne finance pas ou trop peu la promotion de l'habitat participatif. Certaines collectivités (régions, départements, intercommunalités, communes) soutiennent des réseaux ou associations locales. Le développement de l'habitat participatif est donc très hétérogène sur le territoire national.

Recommandations CO-HOPE

1. Informer la population, les collectivités locales et les professionnel·les du logement :

Créer des bases de données publiques sur des sites internet du service public et des guichets d'information locaux pour aider les professionnel·les et les personnes intéressées à trouver des orientations claires sur l'habitat participatif, comme c'est le cas pour d'autres sujets (santé, économies d'énergie, consommation responsable, cybersécurité...).

Bonne pratique : au Danemark, un [centre national de connaissance](#) informe sur la législation pertinente, les types d'habitat participatif, les étapes pour lancer un projet. Certaines banques offrent des conseils gratuits en ligne ou dans leurs agences, comme [ABS](#) (CH), [Coop57](#) (ES), [GLS](#) (DE, AT), [Nordea](#) (DK), [Rabobank](#) (NL), et d'autres.



2. Soutenir financièrement les réseaux associatifs qui portent l'animation, la capitalisation, le développement, les plaidoyers et la formation des acteurs :

Les réseaux citoyens (voir ci-dessous) sont les mieux placés pour conseiller les politiques et notamment former les fonctionnaires, les professionnel·les du logement et le personnel des caisses de retraite, entre autres, aux spécificités pour développer ce type de projets. Ces missions nécessitent la création d'emplois pérennes au sein de ces associations.

Bonnes pratiques : L'action sociale de la caisse de retraite complémentaire [Malakoff-Humanis](#) a financé HPF pour réaliser une [étude sur l'habitat participatif et le bien vieillir](#), puis pour animer des webinaires et former son personnel sur le sujet.

L'EuroMétropole Strasbourg subventionne l'association de promotion de l'habitat participatif et de la construction écologique [EcoQuartier Strasbourg](#).

Le Grand Lyon a financé l'amorçage de la [Fabrique de l'Habitat Participatif](#), association qui organise des bourses aux projets et met en relation collectivités, bailleurs sociaux, accompagnateur·ices et collectifs de futur·es habitant·es.



Réseaux pour l'habitat participatif en Europe:

À différentes échelles, les échanges de pratiques et de connaissances se font par le biais de réseaux tels que le [Network of Cities for Collaborative Housing \(NETCO\)](#) pour les collectivités locales européennes et le [Réseau CoHabitat](#) pour la société civile et les organisations faïtières.

Les réseaux nationaux citoyens des autres pays CO-HOPE incluent [INIGBW](#) (AT), [Hem i Stan](#) (FI), les secteurs logement de [REAS](#) et [Hispacoop](#) (ES) et [Kollektivhus Nu](#) (SE). Ils font du plaidoyer et organisent des événements publics pour promouvoir l'habitat participatif, cartographient les projets, conseillent les collectifs, etc. Comme en France, ils manquent de financements pérennes et dépendent de bénévoles.

Recommandations politiques



1. Connaissances sur l'habitat participatif

Recommandations CO-HOPE

3. Soutenir les initiatives qui contribuent à sensibiliser le public à l'habitat participatif et ses bénéfices :

Journées portes ouvertes, événements locaux/nationaux, visites internationales, travaux étudiants, recherches, documentaires, expositions, campagnes médiatiques, plateformes web, festivals, bourses aux projets... participent à faire connaître l'habitat participatif.

Bonnes pratiques : Pendant un temps, le **ministère du logement britannique** offrait des [subventions de démarrage](#) (4000-6000€) pour aider les groupes intéressés par l'habitat participatif dans les premières étapes (visites de projets, locations, honoraires, frais...). De la même façon, la **Nantes Métropole** expérimente la mise en place d'une aide à l'amorçage des projets en autopromotion.

Dans le cadre de son nouveau Programme Local de l'Habitat, **Rennes Métropole** a commandé une enquête sur 1300 métropolitain-es pour tester leur appétence pour l'habitat participatif et démystifier le sujet (voir ci-dessous) et un « [Guide de la production immobilière participative](#) » réalisé par l'EPOK et MANA.

L'habitat participatif, une alternative à l'habitat traditionnel de plus en plus envisageable.

Synthèse de l'enquête « Les Métropolitains et l'Habitat Participatif » commandée par Rennes Métropole au bureau d'étude TMO, juin 2024.

« L'étude montre une appétence significative à l'habitat participatif des Métropolitains en mobilité résidentielle. Cet intérêt se porte sur un habitat participatif renouvelé qui doit pouvoir proposer différentes échelles de coopération et de partage. Des formes collaboratives ambitieuses dans ses espaces partagés et dans son engagement mais aussi d'autres formes, plus modérées, préservant davantage la sphère privée.

Beaucoup sont en recherche d'un projet fortement engageant en termes de conception et de participation, et placent, au fondement de leur démarche, le partage d'espaces multiples et la coopération. D'autres entendent intégrer des projets davantage portés et accompagnés, permettant de conserver la maîtrise de leur implication et de leur intimité. La majorité cependant attend une nouvelle manière d'habiter, plus respectueuse de l'environnement, favorisant les liens sociaux et proposant une nouvelle définition de la propriété. »

“ Vecteur de lien social favorisant de nouvelles formes de solidarité et d'innovation, levier de fabrication collective de la ville, espace d'implication active du citoyen, l'habitat participatif est une véritable chance à saisir pour les collectivités.

Alain Jund

Vice-Président de l'EuroMétropole de Strasbourg
Président du Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif (RNCHP).

“ Nous devons universaliser le modèle et faire sortir l'habitat participatif de sa niche, qu'il devienne la norme de la production de logement : réunir les groupes d'habitant-es, les réseaux et les acteurs de la construction classique dans un même espace, pour que demain, ce soit aussi simple de construire de l'habitat participatif que de construire n'importe quel immeuble.

Mathieu Jeanvrain

Conseiller municipal de Rennes délégué au logement, conseiller de Rennes Métropole.
Vice-président du RNCHP.

Recommandations politiques

2. Cadres juridiques

L'habitat participatif n'apparaît souvent ni dans les lois régissant le logement ni les plans locaux d'urbanisme. En l'absence d'une définition nationale ou régionale et de statuts juridiques spécifiques pour l'habitat participatif, les projets pionniers doivent utiliser des statuts et modes de financements qui n'ont pas été conçus à cette fin. Les projets pilotes ne sont pas toujours facilement reproductibles.

La France est le seul des pays de l'étude CO-HOPE à avoir institutionnalisé l'habitat participatif. La [loi ALUR \(2014\)](#) définit l'habitat participatif et crée deux statuts juridiques dédiés : [Sociétés d'Attribution et d'Autopromotion \(SAA\)](#) et [Coopératives d'Habitant-es](#). Malheureusement, des décrets d'application manquants et l'exigence d'une assurance en phase construction - inexistante sur le marché - freinent ou bloquent l'émergence de projets sous ces statuts (voir le [bilan de la Loi ALUR 10 ans après](#) par Habitat Participatif France et Habicoop).

Même lorsqu'ils s'adressent à des ménages à bas revenus, les projets d'habitat participatif en propriété collective (SCIA, coopératives non-ALUR) [ne peuvent accéder aux avantages de droit commun](#) (taux d'intérêt réduits, TVA réduite, subventions ANAH...). Au-delà de statuts dédiés, des adaptations réglementaires sont encore nécessaires pour permettre à ces projets innovants d'être intégrés dans les politiques publiques. La rigidité des règles d'urbanisme et de construction [limite la mise en place d'innovations écologiques](#) souvent mises en avant par les collectifs d'habitat participatif.

Les bénéfices en termes de soins et de santé, de dynamiques territoriales et de sobriété foncière que présente l'habitat participatif commencent à être reconnus par certaines collectivités et caisses de retraite qui soutiennent son développement à leur échelle.

Recommandations CO-HOPE

4. Intégrer l'habitat participatif et ses statuts juridiques dans le cadre réglementaire :

Mettre à jour ou créer des lois et des règlements pour établir des statuts juridiques, y compris des formes de propriété collective ou de location collective des logements et des espaces partagés, ainsi que des garanties et des mécanismes de financement pour les habitats participatifs en autopromotion et les projets avec les bailleurs sociaux.

***Bonne pratique :** En Espagne, plusieurs régions commencent à adopter le modèle des coopératives en "droit d'usage" développé en **Catalogne** sur des terrains publics avec des baux emphytéotiques pour produire du logement abordable non-spéculatif.*



5. Reconnaître les sociétés d'habitat participatif abordables comme des structures d'intérêt général :

Attribuer aux coopératives et aux habitats participatifs en autopromotion qui produisent et gèrent des logements sociaux ou des logements pour les personnes âgées les mêmes avantages qu'aux promoteurs conventionnels et aux établissements médicalisés (avantages fiscaux, garanties de prêt, subventions, baux emphytéotiques...).

***Bonnes pratiques :** Les **coopératives catalanes et suisses** et le **Community Land Trust de Bruxelles (CLTB)** sont considérés comme des promoteurs d'intérêt général qui favorisent le développement d'habitats participatifs innovants et abordables. Cela leur permet de bénéficier des mêmes avantages que les bailleurs sociaux et les fondations.*



6. Simplifier et accélérer les processus de développement des habitats participatifs :

Chaque projet est unique en raison des valeurs et de la vision partagées par ses membres et de son lieu d'implantation. Néanmoins, le processus de développement peut être simplifié pour fluidifier et rationaliser les actions de toutes les parties prenantes. Dans la mesure du possible, la réduction de la bureaucratie pour les projets de construction et de rénovation de bâtiments favorise la multiplication d'habitats participatifs abordables.



Recommandations politiques

3. Accès au foncier et au financement

Dans les villes et les régions touristiques, la concurrence pour les terrains et les bâtiments existants à rénover est rude. Les outils de planification, le financement et les garanties publiques pour accéder aux prêts bancaires sont essentiels pour développer et diversifier l'habitat participatif abordable là où la spéculation est présente.

Les collectifs d'habitat participatif qui s'associent à un promoteur à lucrativité limitée (société de logement privée ou municipale, bailleur social, coopérative d'habitations, Community Land Trust, Organisme de Foncier Solidaire...) ont plus de chances d'accéder au terrain et au financement que les initiatives d'habitat participatif en autopromotion (communautés intentionnelles, coopératives d'habitant·es, projets en autoconstruction...).

En France, des financements publics peuvent être mobilisés, mais ils sont très variables en fonction des collectivités territoriales et donc dépendants des élu·es du moment. Malgré la loi ALUR de 2014, les banques ne connaissent généralement pas l'habitat participatif et restent réticentes à accorder les prêts individuels ou collectifs à des groupes qui ne sont pas constitués en copropriétés classiques.

Recommandations CO-HOPE

7. Inclure l'habitat participatif dans les programmes locaux de l'habitat et les règlements des zones d'aménagement concertées :

Fixer des objectifs quantitatifs d'habitats participatifs à construire chaque année et leur pré-attribuer des terrains dans les zones de développement ou renouvellement urbain.

Bonnes pratiques : Des villes comme Barcelone, Göteborg, La Haye, Lyon, Montpellier, Nantes, Rennes ou Strasbourg ont fixé dans leur politique locale de l'habitat un objectif de logements en habitat participatif à produire chaque année.

Hambourg en impose un pourcentage minimum dans tous les développements privés.

8. Louer ou vendre des terrains publics à des projets d'habitats participatifs abordables :

Les établissements publics fonciers et les collectivités peuvent louer ou vendre des terrains publics à des habitats participatifs qui garantissent un mécanisme de revente non spéculatif. Cela permet de produire des logements durablement abordables et des services dans leurs quartiers.

Bonnes pratiques : Comme à Vienne (voir ci-dessous), l'EuroMétropole de Strasbourg met à disposition une plateforme permettant de candidater pour des fonciers publics.

En France, des collectifs travaillent à concevoir des opérations sur des terrains extraits du marché spéculatif via les Organismes de Foncier Solidaire (OFS). Cette hybridation a un fort potentiel en zones tendues une fois levés les blocages réglementaires qui persistent.

Le développement de l'habitat participatif viennois

Dans les années 2010, l'administration municipale de Vienne a vu dans les projets d'habitats participatifs un excellent moyen de créer des quartiers vivants et a attribué des terrains dans les zones d'aménagement urbain autour de la gare centrale et de l'ancienne gare du nord (Sonnenwendviertel, Nordbahnhofviertel) et dans les nouveaux quartiers comme Seestadt Aspern. Les habitats participatifs sont plus que des logements : une communauté vivante qui promeut l'économie circulaire, l'emploi, les initiatives de solidarité, les services sociaux et culturels.

La municipalité a lancé des appels d'offres "de concept" pour vendre des terrains municipaux à des habitats participatifs innovants (Baugruppen) ouverts à des ménages éligibles au logement subventionné. Les groupes projets peuvent s'associer à des architectes et promoteurs à lucrativité limitée pour remporter le terrain pour leur projet. Une fois le bâtiment construit, l'association des résident·es l'achète ou le loue collectivement au promoteur et gère les logements et les espaces communs. Cette propriété collective associative empêche la spéculation.

Recommandations politiques

3. Accès au foncier et au financement

Recommandations CO-HOPE

9. Faciliter l'accès au financement public et privé pour l'habitat participatif :

Généralement, les projets d'habitat participatif ont besoin d'une combinaison de financements pour être viables : épargne, prêts collectifs ou individuels, subventions pour les ménages à faibles revenus ou pour la qualité environnementale du bâti, subventions des caisses de retraite pour les seniors, et même des systèmes de financement participatif. Les garanties publiques, les fonds d'amorçage ou les micro-prêts aux groupes projets d'habitat participatifs sont déterminants pour débloquer les prêts bancaires.

Bonnes pratiques : La ville d'*Amsterdam* propose des prêts de stimulation aux projets d'habitats participatifs qu'ils peuvent valoriser comme apport pour obtenir un prêt auprès d'une banque commerciale. *Nantes Métropole* expérimente ce dispositif.

Le *département du Puy-de-Dôme* a créé un fonds pour l'habitat participatif, avec un soutien financier qui peut aller jusqu'à 10 000 € par logement jusqu'à dix logements, plus un bonus de 5 000 € par logement en fonction de critères écologiques.

10. Encourager les banques à créer des services financiers adaptés à l'habitat participatif :

Les banques doivent s'adapter et innover avec des prêts qui reconnaissent la particularité et les besoins des groupes par rapport à des clients conventionnels. Par exemple, dans un habitat participatif intergénérationnel, les jeunes ménages peuvent contracter un prêt mais ont peu d'épargne. En échange les personnes âgées peuvent avoir de petites retraites mais disposer d'un apport conséquent (épargne, bien à vendre).

Bonnes pratiques : aux Pays-Bas, la *Rabobank* propose des prêts sur 100 ans pour l'habitat participatif.

En France, un responsable de la confédération du *Crédit Mutuel/CIC* qui a déjà financé un grand nombre de projets d'habitats participatifs, a déclaré qu'à sa connaissance *aucun d'entre eux n'a fait défaut sur le remboursement de son prêt*.



Mascobado, Montpellier. Deux bâtiments éco-conçus mélangeant copropriété et locatif social sur deux terrains d'une ZAC réservés par l'aménageur à des projets d'habitat participatif.

Recommandations politiques

4. Financement des espaces partagés et de l'accompagnement de projet

Les espaces partagés sont centraux dans l'habitat participatif. Ils sont le théâtre d'activités sociales, de partage, de loisirs, de prise de décisions, de solidarité et d'hospitalité, d'écologie et de bien-être, permettant de bien grandir et vieillir ensemble. Ils sont parfois ouverts aux personnes et associations du quartier. Dans les habitats participatifs en autopromotion, les résident·es choisissent souvent de réduire les surfaces privées pour privilégier des espaces communs. A l'inverse, dans les projets à l'initiative de promoteurs, ceux-ci peuvent vouloir réduire la surface commune pour maximiser le nombre de logements à louer ou vendre.

La décision concernant les espaces et équipements à partager dans le cadre de nouveaux projets est généralement importante pour structurer le groupe initial. Cette question ainsi que les valeurs partagées, le régime foncier, les systèmes de financement ou de gouvernance **requièrent un large éventail de connaissances et des compétences professionnelles de facilitation**. Le dialogue avec d'autres parties prenantes telles que les organismes HLM, les architectes ou les administrations publiques peut être grandement facilité par l'intervention d'accompagnateur·ices expérimenté·es.

L'accompagnement des futurs cohabitant·es vers l'autonomie augmente considérablement les chances d'aboutissement des projets. Il favorise également l'inclusion de populations intéressées mais qui ne peuvent s'engager dans un processus chronophage et incertain basé uniquement sur l'autogestion.

Recommandations CO-HOPE

11. Créer des mécanismes pour financer les espaces partagés dans le logement collectif :

Compte tenu des bénéfices qu'ils offrent aux résident·es, de nouveaux mécanismes sont nécessaires pour faciliter l'inclusion systématique d'espaces communs gérés par les résident·es, non seulement dans l'habitat participatif, mais aussi dans le logement social et le marché immobilier privé (voir les [propositions d'HPF et l'USH pour le locatif social](#)).

***Bonnes pratiques :** En France, l'action sociale de l'Agirc-Arrco qui rassemble les caisses de retraite complémentaires peut financer une partie des coûts des espaces partagés des habitats participatifs comportant un nombre significatif de personnes retraitées.*

Des dispositifs comme le [fonds d'appui pour les territoires seniors](#), destinés aux collectivités, pourraient être fléchés par celles-ci pour financer l'accompagnement de projets seniors.

*La Métropole de **Rouen** subventionne les espaces communs ouverts sur le quartier.*

12. Financer l'accompagnement de projet pour soutenir les collectifs :

Le financement de cet accompagnement est essentiel dans les premières étapes jusqu'au début de la construction. Il peut être subventionné par les collectivités, les caisses de retraite ou même les banques. Toutefois, le groupe doit toujours choisir un·e accompagnateur·ice qui convient aux aspirations du groupe (et en changer si nécessaire).

***Bonnes pratiques :** la province Carinthie (Autriche) et la région Bretagne accordent aux groupes d'habitat participatif en phase initiale de petites subventions pour leur permettre d'engager des accompagnateur·ices pour augmenter les chances de réussite des projets, car ils bénéficient, au-delà des cohabitant·es, à l'ensemble de la vie locale.*

*La Métropole de **Nantes** verse une aide de 10 000€ si les bailleurs ou coopératives ont besoin d'accompagnement par une assistance à maîtrise d'ouvrage ou maîtrise d'usage.*

*L'EuroMétropole de **Strasbourg** cofinance l'Assistance à Maîtrise d'Usage à hauteur de 50% jusqu'à un certain plafond, ainsi que la première étude géotechnique.*



CO-HOPE : recherche interdisciplinaire et Urban Living Lab

Ce document est le résultat d'un processus de **cocréation** coordonné par **urbaMonde-France** dans le cadre du projet Collaborative Housing in a Pandemic Era. CO-HOPE est lauréat de l'appel à projet JPI Urban Europe ENUTC (Grant N° 101003758). urbaMonde a été cofinancé par l'Agence Nationale de la Recherche (ANR-22-ENUT-0004-02).

CO-HOPE a été mis en œuvre entre avril 2022 et mars 2025. Les quatre équipes pays ont mené une recherche interdisciplinaire avec des outils de **méthodes mixtes** pour étudier le lien entre logement abordable, intégration sociale et santé, avant et pendant la pandémie de COVID-19. Une **enquête quantitative** en ligne CO-HOPE a été réalisée. 393 habitant·es de 49 habitats participatifs d'Autriche, Espagne, France, Suède et Finlande y ont répondu. Les équipes ont collecté des **données empiriques qualitatives** via des observations, entretiens, et focus groups avec les cohabitant·es des 14 cas d'études.

CO-HOPE a aussi constitué un **Urban Living Lab** (laboratoire vivant urbain) dans les pays du consortium, où les chercheur·euses ont collaboré avec d'autres acteurs (fonctionnaires, bailleurs sociaux, professionnel·les, associations, membres d'habitats participatifs construits ou en développement). Il a été nourri d'échanges en ligne en 2022; de visites d'habitats participatifs à Séville (Nov. 2022), Stockholm (Sept. 2023), Vienne (Déc. 2023) et Lyon (Juin 2024); d'ateliers de cocréation dans chaque pays; d'un atelier de validation à Vienne et d'un atelier de politiques publiques à Lyon.

Licence: [Creative Commons – Attribution 4.0 International](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/) (CC-BY 4.0)



Pour citer ce document: Arnold, P., Brandt, M., Cauletin, M., Bourgeaiseau, P., Lussault, M. (2025). L'habitat participatif en Europe. Un laboratoire habité du futur. *Recommandations de politique publique*. Paris: urbaMonde.

Edition: Pierre ARNOLD, Marie BRANDT

Ajouts et relectures : Pascale BOURGEAISEAU (Hal'âge), Michèle CAULETIN (Habitat Participatif France), Michel LUSSAULT (Université de Lyon).

Contributions à la version originale en anglais: Gizem Aksümer (Université de Lyon), Ruth Höpler & Christian Peer (TU Wien future.lab, Autriche), Robert Temel (Autriche), Johanna Leutgöb, Sonja Stepanek & Constance Weiser (Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen, Autriche), Conso G. Arriero, Esteban de Manuel Jerez & Antonio Melo (Université de Séville, Espagne), Vicente Díaz & José María López Medina (Université de Las Palmas de Gran Canaria, Espagne), Ivette Arroyo, Marianne Granbom & Norma Montesino (Université de Lund, Suède), Ulrika Egerö & Kerstin Känekull (Kollektivhus Nu, Suède), Gunnar Persson (Förvaltings AB Framtiden - Suède), Helena Westholm (Ferrum arkitekter - Suède) et les participant·es aux *Urban Living Labs* en Autriche, France, Espagne et Suède.

Contact: pierre.arnold@urbamonde.org

Ressources

Les publications de CO-HOPE sont disponibles sur:

www.jpi-urbaneurope.eu/project/co-hope-collaborative-housing-in-a-pandemic-era

Plus de recommandations sur l'habitat participatif en France et en Europe :

- Habitat Participatif France, www.habitatparticipatif-france.fr/?HPFPublications Ressources, guides, manuels, cartographie des projets d'Habitat Participatif en France.
- Habitat Participatif France. 2024. [L'habitat participatif 10 ans après la loi ALUR : Bilan d'étapes et chemin restant à parcourir](#).
- Habitat Participatif France. 2022. [Les statuts juridiques de l'habitat participatif \(et leurs modes de financement\)](#).
- Hal'âge, www.halage.info. Documentation, recherche action et information sur les innovations sociales au croisement de l'habiter et du vieillir.
- Hal'âge. 2024. [Penser l'autonomie par l'entraide dans la vieillesse. Avec qui? Comment? Jusqu'où?](#). Ouvrage collectif RAPSODIÃ.
- urbaMonde. urbamonde.org. Projets de coopération internationale et documentation sur la participation habitante dans la production et l'amélioration de l'habitat.
- urbaMonde. 2023. [Pourquoi et comment les villes peuvent promouvoir l'habitat participatif abordable et durable](#).
- Réseau CoHabitat. www.co-habitat.net/fr. Réseau international coordonné par urbaMonde pour la promotion des formes participatives et non-spéculatives dans l'habitat au niveau mondial.
- Réseau NETCO. Network of Cities for Collaborative Housing. www.netcoproject.org Réseau de collectivités territoriales européennes d'apprentissage mutuel sur l'Habitat Participatif.
- NETCO. 2024. [Network of Cities for Collaborative Housing. 2023-2024 peer exchanges and policy recommendations](#).

COHOPE Collaborative Housing in a Pandemic Era

Membres du consortium



Robert Temel
temel.at

Financement de ce document:

