



# Habitat Groupé en autopromotion

## Conditions et modalités d'attribution de foncier public aux projets d'habitat groupé

Note rédigée par Stefan Singer



### Introduction

Le soutien des collectivités aux projets d'habitat groupé peut s'exprimer par une attribution de terrains adaptés dans des conditions spécifiques.

La volonté de ces groupes de créer de l'habitat d'une qualité sociale et environnementale forte est reconnue par certains acteurs publics. La demande de ces projets porte sur la prise en compte de leur spécificité organisationnelle. En contrepartie, les institutions peuvent exiger une fiabilité économique des projets et une qualité sociale et environnementale des constructions.

Ainsi les demandes, publiques et privées, pourront converger et favoriser une évolution positive de l'habitat.

### La demande des projets d'habitat groupés

#### Création et évolution des projets

Les projets d'habitat groupé naissent généralement sur initiative de particuliers qui souhaitent créer un habitat adapté à leurs besoins en intégrant leur aspiration pour plus de lien social et de solidarité au niveau du voisinage. Une autre motivation forte est la volonté de construire un logement respectueux de l'environnement. Ces groupes constituent une structure de maîtrise d'ouvrage collectif et le concept peut être qualifié d'autopromotion. La démarche peut s'orienter vers une forme juridique finale de copropriété ou de coopérative d'habitant.

Pendant une phase préliminaire, les participants étudient ensemble un certain nombre de points :

- Culture commune : quelles sont les attentes partagées (emplacement, part des locaux mutualisés, taille de l'ensemble, architecture...)
- Tableau provisoire de surfaces habitables ou professionnelles
- Tableau des surfaces mutualisées : salles des fêtes, ateliers, espaces



extérieurs...

- Objectifs en termes de performances environnementales
- Faisabilité économique
- Aspects juridiques et de gestion

Les résultats sont exprimés dans Descriptif d'opération composé d'un pré-programme et les études de faisabilités. Une méthodologie structurée permet de réaliser cette phase préliminaire en 3 à 6 mois.

### La question du foncier

Deux cas de figure sont rencontrés:

1 – La phase préliminaire s'appuie sur un terrain donné. Cette situation permet d'avancer très vite et de réaliser immédiatement le programme définitif et les études de faisabilité technique et économique. Néanmoins ce cas de figure suppose une disponibilité du foncier pour la durée de cette phase préliminaire de 3 à 6 mois. Ce n'est qu'en cas de résultat favorable des études que le groupe est en mesure de réserver définitivement le terrain. Le projet est donc exposé au danger que le foncier trouve preneur entre-temps.

2 – Le groupe se constitue autour d'un profil d'opération déterminé par l'emplacement, de taille et de culture commune. Le pré-programme permet ensuite de orienter la recherche de foncier. Chaque opportunité serait ensuite soumise à une étude d'adaptabilité au pré-programme et de faisabilité technique et économique. La décision peut être prise rapidement ce qui permet au groupe de réserver le foncier sans délais et d'engager les études opérationnelles avec la maîtrise d'œuvre. L'inconvénient de ce cas de figure est le délai entre l'identification du profil de terrain recherché et l'aboutissement de cette recherche.

### Les apports des groupes à la collectivité

Les groupes qui s'engagent dans la voie de l'habitat groupé écologique mobilisent une énergie considérable en faveur de la qualité sociale et environnementale de leur habitat. Les membres sont généralement très actifs socialement et ils souhaitent contribuer à la vie de la cité au-delà du voisinage qui les occupe dans le projet. Ainsi ils pourraient enrichir la vie publique et créer de nouveaux réseaux solidaires et durables à partir de leur nouveau logement.

La mixité sociale, fonctionnelle et économique ainsi que la densité accrue et voulue de ces projets converge fortement avec les solutions préconisées par l'AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) qui est appliquée par un nombre croissant de collectivités.

L'économie spécifique des projets d'habitat groupé permet également de faciliter la création et l'accès aux logements de qualité. Différentes formes d'habitat social peuvent être mises en œuvre dans ces ensembles (habitat coopératif, investissement dans locatif conventionné...)

Enfin ces groupes et leurs projets de bâtiments exemplaires (bioclimatique, énergies renouvelables...) peuvent stimuler la sensibilité au Développement Durable des autres acteurs de l'urbanisme, de l'aménagement et du logement. Ils contribuent également à l'amélioration de l'image de la collectivité à l'extérieur.

## **Une action possible des collectivités en faveur des projets de l'habitat groupé écologique**

### **La reconnaissance du potentiel social, environnemental et économique des projets d'habitat groupé en autopromotion**

Actuellement nous assistons à l'émergence d'initiatives dans toutes les régions en France. Certaines collectivités comme la ville de Strasbourg ou Toulouse ont reconnu le potentiel de ce concept et développent des actions. Un soutien public peut se généraliser partout où une démarche de Développement Durable est engagée.

### **Mis en place des conditions et modalités d'accès au foncier public pour des groupes d'autopromoteurs**

La demande des groupes porte dans un premier temps sur une prise en compte de leur candidature au même titre que celle des acteurs conventionnels (promoteurs ou bailleurs sociaux) et, dans un deuxième temps, sur des conditions particulières de réservation d'un terrain. Un engagement public en faveur de ces projets peut se traduire par des conventions spécifiques complétées par un cahier des charges précis.

Cette pratique est devenue la règle dans certaines communes à l'étranger où l'autopromotion est devenue une pratique courante. La ville d'Hambourg (D), par exemple, vise aujourd'hui une part d'habitat groupé en autopromotion de 20 à 25% pour les nouveaux projets d'aménagements. Elle fait des appels d'offres publics pour l'attribution de terrains et reçoit les propositions de projets. La sélection des candidats est basée sur leur performance selon un catalogue de critères joint à l'appel à candidatures.

La Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt, un organisme communal de financement de logement accorde des crédits bonifiés (taux 0%, investissement économie d'énergie, etc) aux membres de groupes d'autopromotion avec un catalogue d'exigences techniques et économiques très précises.

### **Le cahier des charges**

Nous présentons ici une grille de critères qui peut fournir une base de travail pour la rédaction des cahiers des charges qui engageraient formellement les groupes et porteurs de projets dans le cadre d'une convention de réservation d'un terrain précis avec l'organisme public. Une évaluation des différents points permettrait de sélectionner un groupe en cas de candidatures multiples pour un terrain proposé.

La rédaction du cahier des charges définitif avec des exigences détaillées pour chaque critère pourrait être confié à un service de la collectivité. Il est également possible de créer un modèle par un organisme public. Nous pensons notamment aux CAUE ou Agences d'Urbanismes des collectivités qui disposent des compétences nécessaires et qui pourraient ensuite diffuser le concept auprès des communes ou aménageurs publics et accompagner des projets engagés.

Domaines / critères	conseillé	fortement conseillé	obligatoire
<b>Qualité sociale</b>			
<b>Mixité sociale</b>			
familles avec enfants		x	
familles monoparentales, personnes isolées		x	
mixité générationnelle		x	
<b>Mixité fonctionnelle</b>			
logements			x
locaux d'activités (bureaux, commerces, prof. libérales...)	x		
locaux mutualisés (buanderie, salle des fêtes, ateliers, espaces extérieurs...)			x
<b>Mixité de propriété</b>			
propriété privée			
logements locatifs libres	x		
logements sociaux	x		
<b>Autres aspects</b>			
Adaptabilité des locaux	x		
Logements adaptés handicapés			x
Proximité lieu de travail		x	
Qualité architecturale			
<b>Qualité environnementale</b>			
Approche globale bioclimatique		x	
Système Management Environnementale	x		
Etude d'impact environnementale	x		
Label « Habitat et Environnement »			x
<b>Énergie</b>			
Performance bâtiment label « Effinergie »			x
Solaire thermique ECS			x
Solaire photovoltaïque	x		
VMC double flux	x		
Bilan carbone	x		
Chantier Vert			x

Domaines / critères	conseillé	fortement conseillé	obligatoire
<b>Qualité économique</b>			
Engagement formel des participants			x
Budget prévisionnel			x
Plan de financement validé			x
<b>Gestion et administration de Projet</b>			
Historique du projet			x
Adhésion à une fédération, association		x	
Structure juridique constituée			x
Accompagnement par bureau de conseil, AMO			x
Équipe Maîtrise d'œuvre constituée	x		

## Partenaires

Dans cette phase d'innovation de méthode, les collectivités et les acteurs de l'habitat groupé écologique devront travailler étroitement ensemble dans le cadre d'une première série d'opérations pilotes. Nous avons identifié les partenaires potentiels suivants :

- Communes et structures intercommunales
- Conseil Général et Régional
- Organismes publics d'aménagements (SEM)
- Structures d'accompagnement de groupes, AMO
- CAUE
- Agences publiques d'Urbanisme
- ADEME

## Conclusion

Nous estimons que le moment est venu dans notre région de soutenir l'émergence des initiatives d'habitat groupé écologique. Les collectivités peuvent jouer un rôle actif et faire progresser le niveau de structuration de cette nouvelle voie vers un habitat véritablement durable.