

afev **

cohabilis
Créateurs de liens par l'habitat

**HABITAT
PARTICIPATIF
FRANCE**

FÉDÉRATION
SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

**unaf**
UNION PROFESSIONNELLE DU LOGEMENT
ACCOMPAGNE

MANIFESTE

POUR L'HABITAT PARTAGÉ

Vers une nouvelle culture de l'habiter



LE MANIFESTE

L'objectif de ce manifeste est de circonscrire le concept d'habitat partagé et de créer une reconnaissance de ce champ tant pour les habitant.es, les futur.es habitant.es que les professionnel.les du secteur non lucratif et public.

Aujourd'hui, la notion d'habitat partagé vient interroger la conception de l'habiter, partagée entre l'établissement social et médico-social pour personnes âgées ou handicapées et le logement traditionnel familial ou/et individuel. Il s'agit notamment de permettre aux personnes en établissements de pouvoir vivre, si elles le souhaitent, en lien avec la Cité, en bénéficiant d'une sociabilité ordinaire, non institutionnalisée, ou aux personnes en logement ordinaire de bénéficier d'un mode d'habitat qui permette notamment de favoriser les solidarités de proximité et les pratiques éco-responsables.

Nous partons du principe que l'habitat partagé est un champ qui évolue. Cependant, il correspond à un ensemble de réalités que nous voulons présenter ici. **La description des constantes s'appuie sur des pratiques mises en œuvre sur le terrain dans différentes associations qui co-signent le présent manifeste : AFEV, Cohabilis, Habitat Participatif France, Unaf0 et la Fédération Soliha.** Ces constats peuvent s'appliquer au-delà de ce groupement d'acteurs.

L'habitat partagé concerne à minima deux personnes qui n'appartiennent pas à la même famille et peut réunir plusieurs dizaines de foyers : ces habitant.es peuvent partager un même logement ou co-exister, au sein d'un ensemble de logements des espaces privatifs et des espaces communs, supports à la vie collective. Selon les contextes, les espaces de vie mutualisés peuvent être une salle commune, une buanderie, des chambres d'amis et les parties extérieures ou être plus intégrés au logement : cuisine, salon, salle de bains. Ils invitent dans tous les cas à mutualiser des équipements (tels que machine à laver, outillage,...) et des services (aide à domicile,...) tout en partageant les dépenses associées qu'elles soient économiques ou énergétiques. A ce titre, l'habitat partagé se développe dans des logements sous-occupés ou vacants, en réhabilitant et en densifiant des bâtis existants, ou au

travers de programme de logements neufs énergétiquement performants, il a des effets vertueux sur les problématiques d'artificialisation des sols et d'émission de gaz à effet de serre.

Quelle que soit sa forme, l'habitat partagé suppose souvent un « moteur » déclencheur, que ce soit un collectif de citoyen.nes, une association, une collectivité, un bailleur social... **Quel que soit ce moteur, la participation et la co-construction du projet par les parties-prenantes sont systématiques.** Cette pratique traduit une aspiration des citoyen.nes, de plus en plus répandue, à exercer collectivement leur pouvoir d'agir sur leurs conditions d'habiter et sur leur cadre de vie.

L'habitat partagé peut prendre plusieurs formes : habitat inclusif, cohabitation intergénérationnelle solidaire, colocation, habitat intergénérationnel, habitat participatif, etc. Le but est de favoriser le vivre-ensemble, la solidarité et la convivialité entre les résidents. La question de l'intergénérationnel et de la mixité, sans être au cœur de tous les projets, est un ingrédient important de l'habitat partagé.

Ces dispositifs d'habitat partagé permettent de lutter contre l'isolement relationnel et le sentiment de solitude. Ils répondent à une envie de partage et d'altérité. L'habitat partagé veille à inclure au mieux les personnes vulnérables, en perte d'autonomie liée à l'âge, au handicap ou confrontée à la maladie. Une grande partie des projets intègre à ce titre des réponses à la transition démographique en cours. La maîtrise du prix du logement, dans un contexte beaucoup trop tendu, constitue aussi un objectif des acteurs cosignataires.

Eu égard aux constats de tous ces bénéfices sociétaux, économiques et écologiques, nous militons pour le développement de ces solutions d'habitats. **La mise en place d'une politique publique cohérente soutenant le développement de l'habitat partagé serait nécessaire.** Il s'agirait notamment de mettre en place des prestations sociales adaptées aux soutiens économiques de collectifs en fonction de leur impact. Une évolution et une mise en cohérence du droit commun relatif à l'habitat pourraient par ailleurs être réalisées.

ACTES DES PREMIÈRES RENCONTRES NATIONALES DE L'HABITAT PARTAGÉ

Mercredi 5 avril dernier dans l'amphithéâtre d'AG2R LA MONDIALE à Paris, un collectif d'acteurs, non lucratifs et solidaires, engagés dans ce secteur (Afev, Cohabilis, Habitat Participatif France, Soliha et Unafo) organisait la première édition des Rencontres nationales de acteurs de l'habitat partagé. Ainsi, pendant une matinée animée par Claude Costechareyre, les intervenant.es ont pu partager leurs expériences et pointer enjeux et défis face à plus de 700 personnes inscrites, qui assistaient à l'événement sur place ou à distance.

[PREMIÈRE TABLE-RONDE :]

PEUT-ON DÉFINIR L'HABITAT PARTAGÉ ?

Ce webinaire interdisciplinaire visait en premier lieu à réunir autour d'un même faisceau de questionnements des collectifs et individus impliqués à divers titres dans l'habitat participatif, l'habitat inclusif, la cohabitation intergénérationnelle solidaire, la colocation à projet solidaire (KAPS), les jeunes solidaires en résidence autonomie, la résidence intergénérationnelle... Ceci, autour d'une « intuition commune : aussi divers soient les dispositifs construits et portés localement, une même dynamique est en train d'émerger. Mais qu'en est-il réellement ? » Pour ce faire, dans un premier temps, des représentants de chacun des six organisateurs se sont posés une même question : « Peut-on définir l'habitat partagé ? »

Une intuition commune

Joachim Pasquet, Directeur de **Cohabilis**, s'est ainsi souvenu que « lors du congrès HLM à Bordeaux en 2022, au cours d'une première petite table-ronde avec 10 participants, nous nous sommes dit que la question de l'habitat partagé apparaissait un peu comme un chapeau qui pouvait recouvrir différentes réalités, différents types de dispositifs. » Ce qui a poussé cinq acteurs du secteur, « de manière affinitaire, à tra-

vailler ensemble », avec rapidement l'idée « d'organiser les premières, modestes et exploratoires, Rencontres nationales de l'habitat partagé. » Un temps pensé « dans une démarche itérative et ouverte » dans la mesure où « l'habitat partagé représente une notion d'écoute et d'ouverture, dépassant l'individualisme, parlant du commun. » Dont acte.

De son côté, Kheira Boukralfa, Responsable nationale « Logement » à l'**Afev**, a confirmé que le collectif avait « bien perçu que nous étions sur quelque chose qui était en mouvement, sur un constat qui n'est pas figé, mais qui dit, aujourd'hui : « Il y a certaines formes d'habiter qui sont différentes de l'habitat familial ». Alors que donnent-elles à voir ? Que produisent-elles ? » Il a alors semblé indispensable de « tenter une définition en creux », en l'absence d'un expert susceptible, sur le sujet, d'apporter une vision sociale, sociétale et globale de ce phénomène. Premier point d'accord : parler d'habitat plutôt que de logement. En effet, « l'habitat induit un rapport à soi, aux autres, là où le logement ne s'intéresse qu'aux murs. Mais entre ces murs, qu'est-ce qu'il se passe ? » Enfin, parler d'habitat partagé, « mais partagé avec qui ? Pas avec la famille. Il est en effet question d'un phénomène qui dépasse la famille, qui recompose l'entre-soi et le rapport aux autres. »

En amont de ces rencontres, le grand témoin de celles-ci, Marc Uhry, expert en politiques du logement, avait soumis une définition plus précise, qui semble avoir convaincu l'ensemble des organisateurs : « L'habitat partagé avance sur un fil tendu entre l'assignation et l'entre-soi, à la recherche de formes de solidarité, de proximité, dans une époque où la solitude appauvrit et parfois tue. A la recherche de solutions économiques soutenables, d'une utilité au monde, de la fabrique du « nous » nouveau, qui ne réduise pas l'individu mais le rende plus libre et plus fort. » Envie de partage et de solidarité, donc, mais aussi solution d'habiter « moins institutionnelle que celles proposées aujourd'hui aux personnes vieillissantes, vulnérables par exemple », pour citer à nouveau Kheira Boukralfa. Réponse apportée aussi, en matière « d'accrochage à la ville », au développement de la mobilité, via une

« *solution socialisante.* » La cohabitation intergénérationnelle, pour exemple, concerne les jeunes bien sûr, mais aussi les seniors, qui se retrouvent souvent « *seuls dans leurs [plus ou moins] grands logements.* » Pour les premiers, il s'agit de proposer une offre alternative face à « *l'envolée des prix du logement, en particulier dans les métropoles.* » Pour les seconds, de leur « *reproposer du lien, dans des logements dont la taille n'est pas, ou n'est plus, adaptée.* »

Cinq acteurs pour un collectif

Mais au fait, de qui parle-t-on ? Pour conclure cette séquence introductive, Claude Costechareyre a demandé à un représentant de chacune des cinq structures organisatrices de présenter son action. Ainsi a-t-on appris que l'Afev faisait chaque année à « *plus de 20 000 étudiants une proposition d'engagement, pour qu'ils puissent enrichir leur parcours et être acteurs de la cité* »... Comme par exemple les Kaps, pour Colocations à projet solidaire. Dans ce dispositif qui existe depuis plus de dix ans, « *les jeunes habitent ensemble à plusieurs, pour des loyers très modérés, en général dans un quartier populaire, avec la volonté de s'engager dans la cité avec les habitant.es, en coproduisant avec ces derniers des actions de solidarité.* » Ce qui a, notamment, nécessité de faire avec le parc social « *un chemin culturel* » pour tenter de contrer « *le déficit structurel et le déficit systémique* » liés au manque de logements abordables sociaux pour étudiants. En effet, « *l'habitat partagé ne constitue-t-il pas une alternative intéressante, qui va venir optimiser les vacances de logement, et ne peut-on pas dégager ce mode d'habiter comme allant vers la normalité ? En faire un mode commun, le sortir de l'exception ?* »

Pour la **Fédération Soliha**, c'était Eric Malevergne, Responsable du pôle « *Vie associative* » qui a eu l'occasion de présenter l'action du réseau « *qui intervient sur tout ce qui est adaptation et aménagement du logement des personnes âgées et en situation de handicap.* » Le Mouvement s'est donc « *tout naturellement positionné sur l'habitat partagé, notamment à travers un dispositif mis en place suite à la loi ELAN, sur l'habitat inclusif* ». La Fédération « *développe un certain nombre de projets dans ce domaine, en trois temps* » : trouver l'offre immobilière ; trouver les modalités de gestion les mieux adaptées à cette offre ; puis animer ces habitats collectifs. Dans le cadre d'un dispositif mis

en place en lien avec les enseignements de l'Observatoire national de l'habitat inclusif, elle a déjà pu, « *avec une dizaine d'associations, monter 27 projets* », en veillant à chaque fois à convaincre « *une personne âgée de quitter son domicile pour retrouver une vie collective au sein de ce type d'habitat.* » Comment ? En premier lieu, en « *l'associant très tôt dans les démarches, condition nécessaire pour qu'elle se laisse un peu guider, qu'elle saisisse que c'est cela qu'il lui faut, réellement.* » Et aussi avec, dans le meilleur des cas, le précieux « *soutien de l'entourage familial.* »

A son tour, Ludovic Parenty, Coordinateur national d'**Habitat Participatif France**, a présenté cette « *association tête de réseau, maison commune du mouvement citoyen pour l'habitat participatif en France* », qui regroupe « *des groupes d'habitant.es, des associations de promotion de l'habitat participatif, des professionnels* ». L'association travaille « *sur des problématiques allant du plaidoyer à l'animation de réseau.* » Ceci notamment grâce à « *deux programmes visant à faire émerger l'habitat participatif* » d'une part dans les quartiers populaires, d'autre part dans une approche « *senior et intergénérationnelle.* » Les habitats participatifs sont issus de « *démarches citoyennes permettant à des collectifs d'habitant.es de se regrouper pour concevoir, créer collectivement leur habitat - avec une combinaison d'espaces privatifs et d'espaces communs* ». Ludovic Parenty a insisté sur « *les trois invariants de l'habitat participatif* » : l'idée qu'un collectif d'habitant.es s'organise « *en amont d'une construction ou d'une réhabilitation* » ; le fait qu'il y ait « *toujours des espaces communs partagés, sous des formes très variables* » ; et enfin « *la notion d'autogestion du lieu de vie par ce collectif.* » Soit, à terme, « *des projets qui peuvent être très différents, mais ayant toujours comme dénominateurs communs le fait de vouloir vivre autrement avec ses voisin.es, des valeurs écologiques et un esprit de partage et de solidarité.* » L'habitat participatif, en effet, « *participe d'un projet de société désirable, en agissant de manière transversale sur un certain nombre de problématiques de politique publique.* »

Quant à l'**UNAFO** (Union professionnelle du logement accompagné), présentée par son Chargé de mission « *Logement jeunes* » Pierre-Marc Navales, elle réunit « *173 adhérents et 1 650 résidences, qui logent plus de 150 000 personnes* », et s'est initialement constituée « *autour des travailleurs migrant.es, sur la définition du logement-foyer.* » Avec le

temps, « *il y a eu un mouvement de balancier légitime vers du logement individuel, dont on voit un peu les limites aujourd'hui.* » D'où un « *retour de balancier* » plus récent, face au constat d'un nombre de plus en plus important « *de personnes isolées, qui souffrent de la solitude* », et d'un « *besoin de se retrouver autour d'espaces collectifs.* » Il a alors été question notamment d'un « *dispositif qui a émergé il y a un peu plus de 25 ans maintenant, les pensions de famille, petits dispositifs de 20/25 logements environ, très structurés autour de l'espace collectif et notamment de la cuisine, où le collectif peut jouer son rôle d'accompagnement et instaurer une dynamique.* » Par conséquent, « *en venant interroger la question de l'habitat partagé, a-t-il estimé, on interroge les valeurs qui sont les nôtres.* » Et sur ce point, il a souligné qu'un mouvement avait démarré dans les années 60 : « *Une désinstitutionnalisation, notamment pour les personnes âgées, handicapées... dont l'émergence extraordinaire de l'habitat inclusif constitue une forte illustration.* »

Enfin, Joachim Pasquet est revenu sur le réseau **Cohabilis**, « *qui regroupe une quarantaine d'associations réparties sur une cinquantaine de départements* », et dont « *le cœur de métier est d'accompagner des cohabitations intergénérationnelles solidaires* » (entre un senior disposant d'une chambre de libre et des jeunes à la recherche d'un logement pour un loyer significativement inférieur à celui du marché locatif local) - voire d'autres types d'habitat partagé (depuis 2013, accueil de jeunes en résidence-autonomie ou dans le parc social). Avec là encore des préoccupations liées à l'isolement, et des « *besoins relativement prosaïques* » qui débouchent finalement sur « *des rencontres visant à solutionner ces problèmes pratiques par de la solidarité et de l'entraide.* » Le tout, avec une évaluation démontrant de manière « *assez nette l'impact de ces dispositifs* » - comme l'attestent les études proposées sur le site du réseau. Les membres du réseau Cohabilis sont également à l'initiative de « *trois habitats inclusifs, dont un très beau porté par le **Pari Solidaire** dans le XIII^{ème} arrondissement de Paris* », et de « *nombreuses expérimentations mises en place par les associations sur tout le territoire.* » Pour conclure sur l'habitat partagé en général, Joachim Pasquet a rappelé que puisqu'il existe « *une grande diversité d'habitats, et même au sein de ces types d'habitat des doctrines différentes* », avec en outre des acteurs qui « *font du sur-mesure, du tri-cot* », il est d'autant plus important « *de se rassembler et de s'écouter*

les uns les autres. Parce qu'il y a des points communs, et des différences - ce qui permet de s'interroger, de se remettre en question. »

[DEUXIÈME TABLE-RONDE :]

À QUELS BESOINS RÉPOND L'HABITAT PARTAGÉ ?

En introduction de la deuxième table-ronde, l'animateur Claude Costechareyre a indiqué que puisqu'il avait été question d'être « *à l'écoute de chacun.e, de ceux et celles qui le souhaitent, qu'il s'agisse de citoyens, d'associations ou de collectivités* », afin de « *répondre aux besoins de chacun.e* » et de viser « *le renforcement du lien social, du vivre ensemble et de la capacité à inventer une société un peu meilleure, dans un modèle d'économie sociale* », la question des besoins - que l'habitat partagé tente de combler - se devait tout naturellement d'être interrogée. Et pourquoi pas, dans un premier temps, de la bouche des premiers intéressés ?

De témoignages incarnés...

Pour ce faire, en effet, ce sont d'abord une senior, Liliane, et une jeune femme, Manon, en duo de cohabitation conviviale à Chessy (77) dans le cadre de l'association Le Pari Solidaire, qui sont venues livrer leur témoignage. La première, suite au décès de son mari pendant la crise sanitaire, souhaitait avant tout « *ne pas être seule* », et s'est donc tournée « *vers Internet* » après avoir découvert la colocation intergénérationnelle via une émission de télévision. Grand bien lui en a pris, puisque cette femme qui a indiqué « *s'entendre avec tout le monde* » - puis, en souriant, « *préférer les jeunes aux vieux* » -, a ainsi fait la rencontre d'une jeune Iséroise au RSA, sans contact en région parisienne, qui souhaitait pourtant s'y rendre pour travailler comme maquilleuse à Disneyland Paris.

Manon, de son côté, avait déjà vécu auprès d'une personne âgée, mais s'est « *tout de suite bien entendue* » avec Liliane, avec laquelle elle partage « *vraiment les mêmes centres d'intérêt.* » « *La première fois, confirme cette dernière, on a discuté comme si on se connaissait déjà.* » Ainsi, aujourd'hui, « *même si [Manon] travaille, n'est pas là avec [elle] toute la*

journee », Liliane sait « que le soir, [elle a] quelqu'un », avec qui partager le repas quand cela leur est possible à toutes les deux. Manon, elle, avait eu connaissance du Pari Solidaire via une amie ayant déjà expérimenté ce dispositif, et apprécie désormais « le fait d'avoir quelqu'un sur place, avec qui partager [son] logement mais aussi des expériences. » Ce qui lui a permis, en outre, d'être logée à plus petit budget, et à ses parents « de moins stresser » de la savoir seule. Il a donc été question, dans ce cas particulier, d'une « sécurisation mutuelle », à tous niveaux.

De son côté, Lalia a été engagée en service civique à l'Afev, au Havre, pendant son année de césure (entre la licence et le master d'anglais). Ayant perdu à la fois sa bourse et sa place en résidence Crous du fait de cette interruption dans ses études, elle a considéré la colocation comme « une très bonne idée », à la fois parce que « le moment des études est probablement le plus opportun pour une première expérience de ce type » et pour d'évidentes raisons économiques. Depuis octobre dernier, elle est donc « kapseuse » au sein d'une colocation meublée, alors même qu'elle ne connaissait pas le dispositif des Kaps auparavant. Selon ses termes, il s'agit de « rentrer dans une colocation et de s'engager à faire deux heures de mentorat par semaine, plus des actions dans le quartier, auprès des habitant.es. »

Elle habite donc désormais avec d'autres personnes, avec lesquelles elle s'entend très bien. Notamment parce que, l'a-t-elle estimé, « il y a un travail en amont, sur la constitution des binômes - avec des entretiens préalables, une volonté de faire « matcher » les personnes. » Mais au-delà de ceux avec qui elle partage les murs, l'expérience s'avère aussi « très bonne avec [ses] voisins », grâce aux actions que ce collectif mène dans son quartier (notamment « une distribution de soupe »). Elle a ainsi pu « [se] lier un peu plus avec [ses] voisins, et même rentrer dans le groupe Facebook de l'immeuble, qui est très actif. » Des voisins, conclut-elle, qu'elle « connaît à peu près tous », d'autant que « les gens, les habitant.es, tous sont très demandeurs de ces actions-là. »

Toutes deux filles uniques, Manon et Lalia ont donc dû apprendre à partager leur espace, et à faire face aux « problèmes récurrents » liés à cette expérience. Mais dans les deux cas, notamment grâce au bon vouloir de tous, sans grande difficulté. « Les problèmes récurrents des colocations ont été évités, a précisé la seconde, parce qu'on s'est tout de

suite mises d'accord sur comment le ménage allait être fait, comment on allait s'organiser pour recevoir des gens dans l'appartement, etc. » Liliane et Manon, quant à elles, ont confirmé que le respect des espaces d'intimité et de partage était total entre elles.

... en expertises éclairantes

Suite à ces prises de parole, c'est d'abord Nathalie Guerchoux, Directrice de **SOLIHA Aveyron**, qui s'est dite « ravie que cela fonctionne : le modèle de colocation évolue, n'est pas figé et mérite de grandir encore. » Elle a ensuite décrit le cas d'un « habitat inclusif, partagé, né d'une initiative locale, en milieu rural, tourné vers l'autisme. » En 2010 en effet, un groupe de parents de jeunes autistes s'est constitué en modèle associatif loi 1901, soucieux de les voir « évoluer, intégrés à la société, actifs, le tout dans la dignité et un habitat choisi. » Ceci, notamment, avec l'objectif d'inscrire la trajectoire individuelle de ces jeunes dans une temporalité longue. Un projet « co-construit en famille, d'abord » qui s'est implanté à Sébazac-Concourès (12), sous forme d'une grande maison rassemblant sept de ces jeunes adultes, libres de revenir au domicile familial chaque week-end, et accueillant aussi librement les familles soucieuses d'y voir « évoluer leurs enfants. »

Pour « co-construire cette réalité qui fonctionne bien, et dont [elle] est fière », il a fallu compter sur « une volonté très associative », puis « mettre en place un cadrage institutionnel un peu nouveau », « sortir un peu des sentiers battus. » Ainsi, « le service à domicile vient prendre son élan avec des modèles revisités pour permettre, en partant du droit commun, d'aller plus avant et de faire que l'action, l'activité de chacun soit reconnue et puisse maintenir un équilibre, choisi. » Un bail à construction a été créé avec Soliha, et un espace foncier mis à disposition par la commune, pour permettre entre 2015 et 2018 la construction de cette « grande maison, avec un accompagnement dédié, spécifique » (éducateurs spécialisés, veilleurs de nuits...), distincte du « modèle institutionnel du foyer-résidence. » A l'arrivée, l'autonomie des jeunes adultes concernés est maintenue, de manière « non relative, mais nette, et claire. » Pour Nathalie Guerchoux, « chacun a sa place dans un projet comme celui-ci : un bâtisseur autour de l'action sociale ; le Conseil départemental ; l'ARS » - avec en sus une évaluation « permanente et régulière, deux fois dans l'année. »

La parole est ensuite revenue à Annie Leroux et Pascale Bourgeois, respectivement co-Fondatrice et co-Présidente de l'association **Hal'âge**, qui depuis 2014 « *développe et soutient les démarches d'innovation sociale au croisement de l'habiter et du vieillir* », en construisant « *une expertise collective qui croise les savoirs expérimentiels et les savoirs académiques* » puis en « *contribuant au débat public.* » Par ailleurs « *réseau de ressources* », Hal'âge participe « *à un réseau d'acteurs de l'habitat innovant qui prend en compte le vieillissement des personnes dans ces habitats alternatifs* », et n'a pas hésité à organiser des voyages d'études dans les pays voisins (Royaume-Uni...) pour croiser les regards et mieux appréhender les différentes approches du sujet. En effet, l'association considère que « *chaque nouvelle expérimentation enrichit la réponse aux besoins, même si cela n'a pas forcément valeur de reproduction.* » L'action d'Hal'âge s'inscrit également dans un travail de recherche-action lancé en 2019, et intitulé Rapsodiâ (pour Recherche-action participative solidarité et innovation dans l'âge), qui regroupe « *des acteurs universitaires, associatifs et des personnes concernées* » pour élaborer des « *ressources co-construites par toutes les parties prenantes.* »

A terme, l'objectif poursuivi est « *la transformation par l'action et l'expérimentation* », comme l'atteste le grand nombre d'éléments de réflexion stockés sur le site de l'association : « *Nous souhaitons disposer d'un panel d'expériences que nous connaissons bien, a précisé Pascale Bourgeois, et voir comment, sur nos terrains à nous, les acteurs peuvent s'en saisir.* » Annie Leroux, de son côté, a listé les trois principaux enseignements de ce travail : d'abord, « *il est urgent de travailler à la déconstruction des représentations sociales de la vieillesse, et de comprendre l'impact qu'elles ont sur celles de l'autonomie et de l'entraide* » (rejeter, en somme, des représentations « *âgistes, négatives et individualistes* ») ; ensuite, « *les personnes concernées font partie de la solution* » (notamment pour inventer « *des solutions originales* ») ; enfin, « *on ne peut plus parler de la vieillesse, mais des vieillesse* » (besoins évolutifs en fonction de l'âge, moyens financiers très divers...). Sur tous ces points, il s'agit avant tout de miser sur « *des politiques publiques volontaristes, développant une diversité de nouvelles façons d'habiter, et soutenant des pratiques de solidarité en lien avec tous les acteurs locaux – et, en premier lieu, avec les habitant.es et associations.* »

C'est ensuite Alexis Alamel, maître de conférences en géographie à l'IEP de Rennes et spécialiste de l'analyse comparative du logement des étudiant.es en Europe, qui a eu l'occasion d'expliquer en quoi, depuis le film *L'Auberge espagnole* où cette expérience est « *romantisée* », les formes de colocation et d'habitat partagé ont évolué au sein de cette population spécifique... avec des impacts concrets sur la concurrence entre catégories d'habitant.es, notamment, au cœur des métropoles. Il a par ailleurs tenu à rappeler qu'on « *ne s'improvise pas résident* », évoquant alors la notion « *d'apprentissage de la résidence* », et que si certaines colocations sont choisies... d'autres sont subies, liées en particulier aux tensions du marché de l'immobilier. Ainsi, « *respecter l'intimité de l'autre sans s'isoler dans un espace-refuge que serait la chambre* » nécessite un apprentissage, passe par des négociations, des compromis...

Tout ceci, en retour, permet le développement de compétences (et connaissances) « *liées à ces interactions et à ces pratiques* »... et permet souvent d'aborder collectivement une problématique à laquelle les jeunes générations sont particulièrement sensibles : l'aspect écologique. De la « *sobriété énergétique* » à la « *collectivisation des choses* » (notamment des aliments, pour des repas partagés ou préparés en commun « *pour la semaine* »), en passant par « *l'empreinte humaine sur les sols* » (réduite en cas « *d'espaces individuels plus réduits et d'espaces partagés démultipliés* »), les angles d'approche envisageables autour de ces enjeux sont nombreux.

Le regard de Marc Uhry

Fil rouge de cette matinée, l'expert en politiques du logement Marc Uhry était présent pour clore chacune des tables-rondes. Pour celle-ci, il a commencé par citer le psychiatre lyonnais Jean Furtos, qui considère qu'un logement, « *c'est un rapport à soi, aux autres, et au monde.* » Or, l'a-t-il constaté, les témoignages et analyses exprimés au cours de ce premier temps ont permis d'envisager « *la manière de travailler ces trois composants.* » Revenant aussi sur l'étymologie du terme de « *présence* » mentionné par Liliane, il a également considéré que « *si l'on souhaite passer au stade de l'existence, on a besoin d'être extérieur à soi, de pouvoir se regarder de l'extérieur... et pour cela, on a*

besoin des autres. » Il a ainsi évoqué un point commun de toutes ces prises de parole : la « délicatesse dans la relation » à l'autre, aux autres. Pour lui en effet, « dans l'habitat partagé, il y a cette idée que l'autonomie n'est pas de l'indépendance, que l'on n'est jamais tout seul, mais autonome en relation aux autres. »

Revenant ensuite sur « toutes les tensions qui pèsent sur l'habitat partagé » (et notamment « le partage du logement » longtemps vécu dans nos sociétés comme « une assignation, un échec et la preuve de l'incapacité collective à produire du bien-être », par exemple au regard du modèle soviétique), il a insisté sur l'idée qu'il sera impossible « de valoriser ce mode d'habiter si l'on ne travaille pas la justice sociale – l'habitat partagé marchant sur une corde raide entre relation, promiscuité subie et promiscuité choisie. » Un effort collectif d'autant plus indispensable qu'à l'en croire, « l'habitat partagé apporte une réponse à des besoins très profonds d'humanité, dans un moment où l'on souffre beaucoup de la solitude », à condition de ne pas faire l'impasse sur l'indispensable médiation (considérée au-delà du seul « accompagnement social pour personnes en situation d'exclusion »), ou la mutualisation d'un certain nombre de services. Il s'agirait, ainsi, « au niveau national comme local, de mieux organiser l'entrelacement entre enjeux de santé, social et logement », et de « penser l'habitat partagé dans des logiques d'aménagement du territoire. »

[TROISIÈME TABLE-RONDE :]

QUELLE PLACE POUR LA NORME DANS UNE CULTURE DE L'HABITAT PARTAGÉ ?

Aux participants de la dernière table-ronde, deux questions principales étaient posées. En premier lieu, quelle place donner à l'innovation sociale dans l'organisation de la cité quand elle se confronte parfois à des règlements très spécifiés et encadrés ? Il s'agissait ici d'interroger la tension entre un besoin (légitime) de normalisation par la puissance publique et une logique de mouvement permanent, d'adaptation constitutive, exploratoire, liée au travail d'innovation sociale souvent porté par le monde associatif. D'où la question suivante, formulée par Claude Costechareyre : « Si un enjeu de démocratisation, de

généralisation de l'habitat partagé apparaît évident à tous, comment replacer, dans ce cadre, la norme à sa place ? »

Un binôme associations/architectes ?

Pour en parler, l'Administratrice de l'association Habitat Participatif France Michèle Cauletin (par ailleurs habitante du Côté de la Chaudanne dans le Rhône) et la vice-Présidente du **Conseil de l'Ordre des architectes** Valérie Flicoteaux-Melling ont été les deux premières à intervenir. La première indiquant que puisque l'habitat participatif promeut « cette volonté de créer de nouvelles manières d'habiter, supports de solidarité de proximité » comme de transition écologique », ces formes d'habitat – « pour la plupart d'initiative citoyenne » - devraient pouvoir « se développer finalement de façon assez libre. » Or force est de constater qu'il est « assez difficile [pour elles] de pouvoir simplement fonctionner et bénéficier du droit commun - les dispositifs accessibles et mobilisables pour les particuliers ou les copropriétés ne l'étant pas forcément pour structures collectives : prêts à taux zéro débloqués récemment pour de telles entités, aides à la réhabilitation, TVA à taux réduit dans les quartiers populaires non accessibles aux projets collectifs portés par une personne morale (société civile ou coopérative) ... Et ce, paradoxalement, alors même que dans ces cas, la personne morale est « justement garante de la dimension collective du projet. »

En France en effet, « la représentation est extrêmement liée à la notion de propriété privée et à un statut individuel de l'habitant.e », ce qui complique la possibilité de mettre sereinement sur pied des opérations innovantes. « Pourquoi, s'est-elle demandé, ceux qui veulent construire dans une dimension collective et sont porteurs d'une autre représentation de l'habitat - incarnant les objectifs de développement durables déclinés dans les orientations gouvernementales - seraient-ils pénalisés par rapport à ceux qui relèvent de statuts plus classiques ? » La contradiction apparaît pleinement, en effet, lorsque l'on prend conscience que « ces projets sont de véritables expérimentateurs, et témoignent que ces modes d'habiter alternatifs peuvent être désirés, volontairement choisis (plutôt que subis) et permettre une meilleure qualité de vie. » En un sens, « notre réglementation vient souvent freiner l'expérimentation », et impose « un parcours du combattant » à ceux qui souhaitent s'y lancer. Or si l'habitat participatif « est bien dans une

attente ou un besoin de cadres », il souhaite pouvoir se développer sans se heurter régulièrement à une réglementation qui l'exclut d'une partie des dispositifs de droit commun.

Côté « architectes », Valérie Flicoteaux-Melling a certes insisté sur le fait qu'un bâtiment « est un objet complexe, sur lequel mille normes s'appliquent aussi pour garantir la sécurité des personnes dans un ouvrage extrêmement compliqué » - ainsi, « il ne faut pas toujours voir la norme comme quelque chose qui est empêchant » -, mais surtout rappelé que « les architectes sont précisément là, aussi, pour cela. » D'autant que dans certains domaines, comme « la construction durable et décarbonée » que le Conseil de l'Ordre « porte très fortement, et partage avec les mouvements alternatifs, les choses avancent. » En revanche, un point de blocage subsiste de manière problématique, qui concerne « toutes les phases préalables. » Il s'agit là aussi, pour les concepteurs, « d'un moment un peu particulier, avant le montage de la maîtrise d'ouvrage en tant que telle », d'un temps qui « n'a pas de modèle économique. » Or il est difficile de « faire peser sur les concepteurs et sur les accompagnants le poids de tout le risque de développement de ce projet, en amont. »

Il faudrait donc « peut-être apporter de l'innovation dans le financement de ces phases que l'on pourrait qualifier d'un peu « molles », dans la mesure où « on ne va pas aller voir son banquier avant que le projet n'ait émergé. » Conséquence : les architectes, qui « accompagnent cette innovation dans le logement avec beaucoup d'appétence et de joie » (dans la mesure où elle les met en contact direct avec « les gens qui vont habiter » plutôt que le seul bailleur social ou promoteur privé), se retrouvent eux aussi confrontés à une phase préalable, nécessaire voire fondamentale, qui peine à être rémunérée...

Heureusement, ces derniers temps, « le Ministère de la Culture a lancé des expérimentations autour de l'habitat innovant, dans lesquelles beaucoup de projets en habitat participatif ont été incubés (...) On peut tous souhaiter que ce type de procédures se banalise, et profite des dispositifs existants. » Et comme l'a rappelé Michèle Cauletin, Habitat participatif France « travaille depuis de nombreuses années à commencer à développer des projets, notamment avec le soutien de l'ANRU, pour avoir des financements d'amorçage, qui permettent justement, quand

on veut développer l'habitat participatif dans les quartiers populaires, de supposer un travail préparatoire - effectivement très difficile de faire financer par les habitant.es eux-mêmes. » Et de la même manière, « pour les projets seniors, grâce à une collaboration de longue date avec les caisses de retraite, Malakoff Humanis, AG2R, AGIRC-ARRCO, va démarrer un programme de développement d'expérimentations, avec un appui au financement d'espaces communs. »

La norme du point de vue du droit

C'est sur la base d'un dispositif spécifique, le CCIS (Contrat de cohabitation intergénérationnel et solidaire), que l'avocat au Barreau de Paris et Docteur en droit des baux Pierre De Plater a ensuite alimenté son intervention. Un contrat « sui generis, dont nous avons bien du mal à déterminer le contour », mais qui incarne bien la « tension entre les besoins sociaux et la réaction du législateur. » Formalisé dans le cadre de la loi ELAN, il est « le résultat d'une pratique qui avait déjà été adoptée » - soit, une personne de plus de 60 ans et une ou plusieurs personne(s) de moins de 30 ans concluant un contrat, dans un logement dans le privé ou le public dont l'occupant est propriétaire... ou locataire (auquel cas il ne dépend pas de l'autorisation du propriétaire des lieux, mais simplement « d'une notification »). Ce contrat « apporte donc une réponse à une interdiction stricte du secteur locatif privé - la sous-location. » Ainsi, si son objectif est clair, on relève dans les faits un effet pervers notable de ce « contrat-caméléon », qui bénéficie du droit commun : « Aujourd'hui, certains en profitent pour contourner l'interdiction de sous-location dans le secteur privé, sur la base du CCIS. » Ainsi, a estimé l'avocat : « C'est une réglementation qui va s'affiner dans le temps, mais surtout avec la pratique. »

Dans la suite de sa prise de parole, Pierre de Plater a rappelé que « démocratiser l'accès [à l'habitat partagé], c'est rendre effectif, pérenne cet accès... et le sécuriser. » C'est en effet en tant que juriste qu'il a tenu à rappeler qu'il ne « suffit pas d'avoir signé le contrat pour être sûr que tout va fonctionner. » Il a ainsi pointé trois terrains de litiges envisageables : « Des problèmes sur les acteurs [associations à but non lucratif ou structures commerciales] qui interviennent, des problèmes pour les cohabitant.es s'agissant de leur occupation [décence du logement, y compris sur l'aspect énergétique, refus de quitter les lieux...], et prob-

lèmes liés à la situation du contrat de cohabitation au regard des autres mécanismes. » En tout cas, selon lui, il est indispensable de veiller à redoubler de vigilance pour éviter une trop forte tension entre « un objectif social affirmé et une difficulté à comprendre quelle norme va s'appliquer. » D'où l'intérêt, dans la mesure du possible, de veiller à viser une certaine précision dans les textes et règlements concernés...

Le rôle des territoires

De son côté, Pierre-Olivier Lefebvre, Délégué général du réseau francophone **Villes amies des aînés** (et habitant d'un habitat inclusif près de Dijon), a présenté ce programme de l'OMS veillant à « faire en sorte que le vieillissement individuel soit réussi » et à « articuler auprès des élu.es et des politiques publiques ces enjeux qui relèvent d'une vision stratégique à large échelle. » Au niveau des élu.es, en effet, mais plus globalement des « décideur.ces », il s'agit « d'amener une réflexion allant au-delà de la simple production de mètres carrés ou de logements et unités de consommation », et de remettre au cœur du jeu « la question du droit au choix et du parcours de vie. » Quand on prend de l'âge, a-t-il précisé, « on veut avoir un logement qui correspond à ses aspirations. Celles-ci doivent rencontrer ce que vous appelez « la norme » (soit, une définition juridique), mais aussi une définition politique dans le Schéma de cohésion territoriale, dans le Plan local de l'habitat, dans les Plans de déplacement urbain et ainsi de suite, pour faire en sorte que, typiquement, on ne construise pas des logements pour des habitant.es qui vont prendre de l'âge dans des endroits qui seraient coupés du lien social, de la mobilité, de tout ce qui peut exister. »

En somme, « faire qu'il y ait un lien entre son logement – le dedans – et le dehors, avec lequel évidemment on a envie de continuer à vivre. » Et pour que cela fonctionne, Pierre-Olivier Lefebvre croit beaucoup en « les tiers de confiance, les médiateurs sociaux, qu'ils soient bénévoles ou professionnels. » Car « on ne peut pas simplement produire de l'habitat, du vivre ensemble, et laisser les gens se débrouiller tout seul. » Quels acteurs, alors, pour « articuler ce vivre ensemble aussi bien à l'échelle d'un logement qu'à l'échelle d'un même habitat inclusif, d'un même quartier »... voire d'un même territoire, sur la base d'un « parcours résidentiel » bien appréhendé ? Pour lui, dans tous les cas, « il y a un vrai travail à faire, de la part de tous les acteurs, pour ne pas venir avec son

projet en opposition par rapport à ce qui existe. Croisons les regards, et tricotons ensemble des grilles d'analyse permettant de décider ce qui serait le plus opportun ou propice pour les uns et les autres ! » Afin, à terme, « de disposer d'une riche gamme d'offres à l'échelle d'un territoire », et de faciliter un travail en commun « avec les pouvoirs publics pour faire en sorte que la norme ne soit pas « empêchante » ».

Le regard de Marc Uhry

Dans une ultime prise de parole, Marc Uhry a déclaré que « nous partons avec trois boulets historiques au pied, qui sont un poison à créativité : le droit romain (qui veut tout prévoir) ; une République qui s'est faite contre les corps intermédiaires et l'idée d'une République un peu romaine, où l'égalité passe par l'homogénéité. » Ce qui fait que « sur cette question de la norme, nous sommes un peu pris au piège », avec « un fatras de réglementations dans lequel nous sommes complètement empêtrés », et « une manière de tenter de s'en sortir en essayant de creuser des petites fenêtres pour essayer de répondre à chaque préoccupation particulière. » Résultat : « Un principe général qui est devenu un principe général d'interdiction ; le principe général, c'est l'impossible, avec des petites fenêtres de possible qui sont elles-mêmes en fragilité... parce qu'elles essaient de tout prévoir ! »

Or d'après lui, « dans votre réunion d'acteurs autour de l'habitat partagé, il y a quelque chose d'offensif en termes de droit à construire, qui ne consiste pas à aller chercher des petites fenêtres », mais bel et bien « à renverser des principes généraux en misant sur un droit général qui permet (...), plutôt que d'essayer [en vain] de tout prévoir au risque d'empêcher la créativité. » Un souffle nécessaire dans la mesure où « nous sommes dans un système qui sature, qui a besoin d'inventivité, de collectif. » Et dans cette démarche, « nous avons besoin d'aller chercher des alliés pour permettre une transformation du rapport au droit pour l'ensemble des acteurs, en disant d'abord « C'est possible. » » Ce qui, au demeurant, vaut aussi bien pour le logement que pour l'éducation ou la santé, par exemple. En tout cas, « sur cette question des normes, l'avenir ne passe pas par le fait de trouver des dérogations supplémentaires, mais bel et bien de changer notre approche générale de la confiance, de la constitution des expériences. »

LE PROGRAMME DE LA JOURNÉE DU 5 AVRIL 2023



L'intégralité des tables rondes peuvent être revues ici : www.youtube.com/@rencontreshabitatpartage

INTRODUCTION

Un habitat n'est-il pas souvent partagé ? De quoi parle-t-on ici ? D'où vient cette notion ? Comment se matérialise-t-elle concrètement ? Comment les dispositifs s'inscrivent-ils dans le contexte actuel ? Pourquoi 5 associations se retrouvent-elles à interroger ce concept et à vouloir en définir les contours ? Il s'agira en premier lieu de mettre en perspective **la notion d'habitat partagé d'un point de vue historique et dans le contexte actuel**. Différents habitats partagés seront ensuite présentés par l'**AFEV, Cohabilis, Habitat Participatif France, UNAFO** et **SOLIHA**.

À QUELS BESOINS RÉPOND L'HABITAT PARTAGÉ ?

L'habitat partagé se développe pour répondre à des envies, des aspirations, des besoins. Mais quels sont-ils ? Dans cette table ronde les différentes parties, des habitant.es, des animateur.trices de projet prendront la parole pour répondre à cette question. Il s'agira également de voir si, au global, les dispositifs d'habitat partagé sont conçus comme des solutions pour les transitions démographique, écologique et culturelle.

- **Binôme jeune & senior** en cohabitation intergénérationnelle solidaire adhérent au Pari Solidaire (75)
- **Lalia Diabira**, jeune en colocation à projet solidaire – KAPS (76)
- **Nathalie Guerchoux**, Directrice SOLIHA Aveyron, témoignage d'un projet d'habitat inclusif en réponse à des personnes en situation de handicap (12)
- **Alexis Alamel**, Maître de conférence à l'IEP de Rennes (35)
- **Pascale Bourgeois** et **Annie Leroux** de Hal'âge (36)

QUELLE PLACE POUR LA NORME DANS UNE CULTURE DE L'HABITAT PARTAGÉ ?

L'innovation sociale portée par des associations précède presque toujours la généralisation des dispositifs d'habitat partagé et – le cas échéant – leur inscription dans le droit. Cette traduction juridique permet notamment de lever des freins, de débloquer des financements publics, d'instaurer des contrôles... Mais dans quelle mesure est-ce nécessaire pour démocratiser l'habitat partagé ? A rebours de l'individualisme, parfois étanche de l'habitat ordinaire, l'habitat partagé suppose – hors du champ familial – plus de contacts avec ses voisins, une autre place pour la vulnérabilité et le soin, un équilibre entre l'intime et le public, entre le commun et le privé.

Si l'on prône un développement de ce mode d'habiter, une autre question se pose : quelles régulations s'appliquent à l'habitat partagé ? En effet, l'habitant.e, l'architecte, le juriste, l'association... tout.es ont, à leur manière, un rôle dans la production d'une forme de norme ? Comment les articuler ?

- **Michèle Cauletin**, habitante de l'Habitat participatif Le Côteau de la Chaudanne, Grézieu-la-Varenne (69)
- **Valérie Flicoteaux-Melling**, Vice-Présidente du Conseil national de l'ordre des architectes (75)
- **Pierre-Olivier Lefevre**, Délégué général du Réseau francophone des villes amies des aînés, et Habitant d'un habitat inclusif (21)
- **Pierre de Plater**, Avocat au barreau de Paris et docteur en droit privé (75)

SYNTHÈSE DE LA MATINÉE PAR LE GRAND TÉMOIN, MARC UHRY DISCOURS DE CLÔTURE

LES CONTACTS



AFEV
Kheira Boukralfa
kheira.boukralfa@afev.org



Cohabilis
Joachim Pasquet
direction@cohabilis.org



Fédération Soliha
Eric Malevergne
e.malevergne@soliha.fr



Habitat Participe France
Ludovic Parenty
ludovic.parenty@habitatparticipatif-france.fr



UNAFO
Pierre-Marc Navales
Pierre-Marc.NAVALES@unafo.org