

# « Vivre de façon plus écolo, avec du lien social » : l'habitat participatif essaime doucement en France



FLORENCE BROCHOIRE POUR « LE MONDE »

Par [Claire Ané](#) (Malaunay (Seine-Maritime), envoyée spéciale)

Article réservé aux abonnés

Reportage Ce mode d'habitat, comprenant des espaces mutualisés, pensé et géré avec le concours de ceux qui y vivent, se développe, avec 4 000 logements réalisés et plus de 6 000 en projet ou en travaux. Illustration à Malaunay, dans la Seine-Maritime.

A l'îlot Effel, le tour du propriétaire commence par les espaces communs. Car cette ancienne école maternelle située à Malaunay (Seine-Maritime), à 15 kilomètres au nord de Rouen, n'est pas devenue une copropriété classique, mais un habitat participatif : celui-ci compte neuf appartements, complétés par une vaste et chaleureuse salle commune, une chambre d'amis partagée, une buanderie avec quatre lave-linge, des carrés potagers et un poulailler construits par les habitants...



Dominique, Bruno, Liliane, Agnès et Denis habitent avec d'autres l'îlot Effel, un habitat participatif et intergénérationnel installé dans une ancienne école primaire. A Malaunay (Seine-Maritime), le 16 décembre 2024. FLORENCE BROCHOIRE POUR « LE MONDE »

*« Il ne s'agit pas de logements conçus par un promoteur, qui cherche à optimiser pour gagner le maximum d'argent. Ils ont été réfléchis avec notre groupe d'habitants, constitué autour de valeurs partagées »,* explique Denis, 42 ans, père de deux enfants et chef de projet biométhane (les habitants ont souhaité être cités par leurs seuls prénoms). *« On mutualise des espaces, des équipements, des outils, on les entretient ensemble : c'est une façon de vivre plus écolo, avec du lien social en bonus »,* complète Hélène, costumière de 33 ans, qui vit ici avec son compagnon et leur fils de 3 ans. *« C'est un îlot de résistance à l'individualisme, et une façon d'être acteur plutôt que consommateur »,* ajoute Ani, 70 ans, qui s'est installée avec son mari Bruno après avoir vendu la maison familiale, devenue trop grande.

L'habitat participatif reste ultraminoritaire en France, puisqu'il ne concerne que 10 000 personnes. Il connaît néanmoins un regain depuis les années 2000. Près de 700 projets, soit environ 6 000 logements, sont en

gestation ou en travaux, selon [le bilan triennal publié jeudi 9 janvier par le réseau Habitat participatif France](#), qui estime qu'un tiers échappe à ce recensement.

## Un habitat moins développé que dans d'autres pays

« *Je ne regrette pas une seconde. C'est un enrichissement incomparable* », considère Hélène, qui, après avoir découvert le concept grâce à un reportage vu à la télévision, a rejoint ce projet après une recherche sur Internet. La salle commune, ouverte la journée, est une ancienne classe, dotée d'une cuisine ouverte, de longues tables, d'un canapé et d'un grand écran. Cet après-midi du 16 décembre, trois jeunes retraitées, Dominique, Agnès et Liliane, s'y retrouvent autour d'un gâteau à la farine de châtaigne et de machines à coudre. S'y organisent aussi des ateliers chants, des soirées films, des événements ouverts au voisinage, ainsi que, chaque mois, une réunion de gestion du lieu et une journée de travaux collectifs, ponctuée d'un repas partagé.



Dans la salle commune, atelier couture avec, notamment, Dominique et Agnès, habitantes. A Malaunay (Seine-

Un grand calendrier permet à chacun de réserver la salle, tout comme la chambre d'amis, et de se répartir la sortie des poubelles. Les habitants se rendent service, pour héberger un hôte supplémentaire, garder un enfant, dépanner un ordinateur et se proposent des sorties – tout en veillant à ne pas se montrer trop envahissants. « *Nous sommes dix-huit au total, c'est plutôt fluide. On peut passer une semaine entière sans se croiser ou se voir presque tous les jours* », décrit Hélène.

[Cours en ligne, cours du soir, ateliers : développez vos compétences](#)

### [Découvrir](#)

Pour vivre en bonne intelligence, les habitants ont suivi une journée de formation sur la prise de décision au consentement plutôt qu'à la majorité, « *qui aide énormément* », selon Dominique, une ancienne travailleuse sociale âgée de 70 ans : il s'agit de faire évoluer une proposition jusqu'à ce qu'elle devienne acceptable par tous et, si ce n'est pas possible, d'y renoncer. « *Il y a un débat, entre ceux qui veulent végétaliser l'ancienne cour de récréation au maximum et ceux qui ne veulent pas de boue. Alors, on y va petit à petit...* », illustre Agnès, 66 ans, orthophoniste retraitée.



Le planning commun de gestion de l'habitat. A Malaunay (Seine-Maritime), le 16 décembre 2024. FLORENCE BROCHOIRE POUR « LE MONDE »

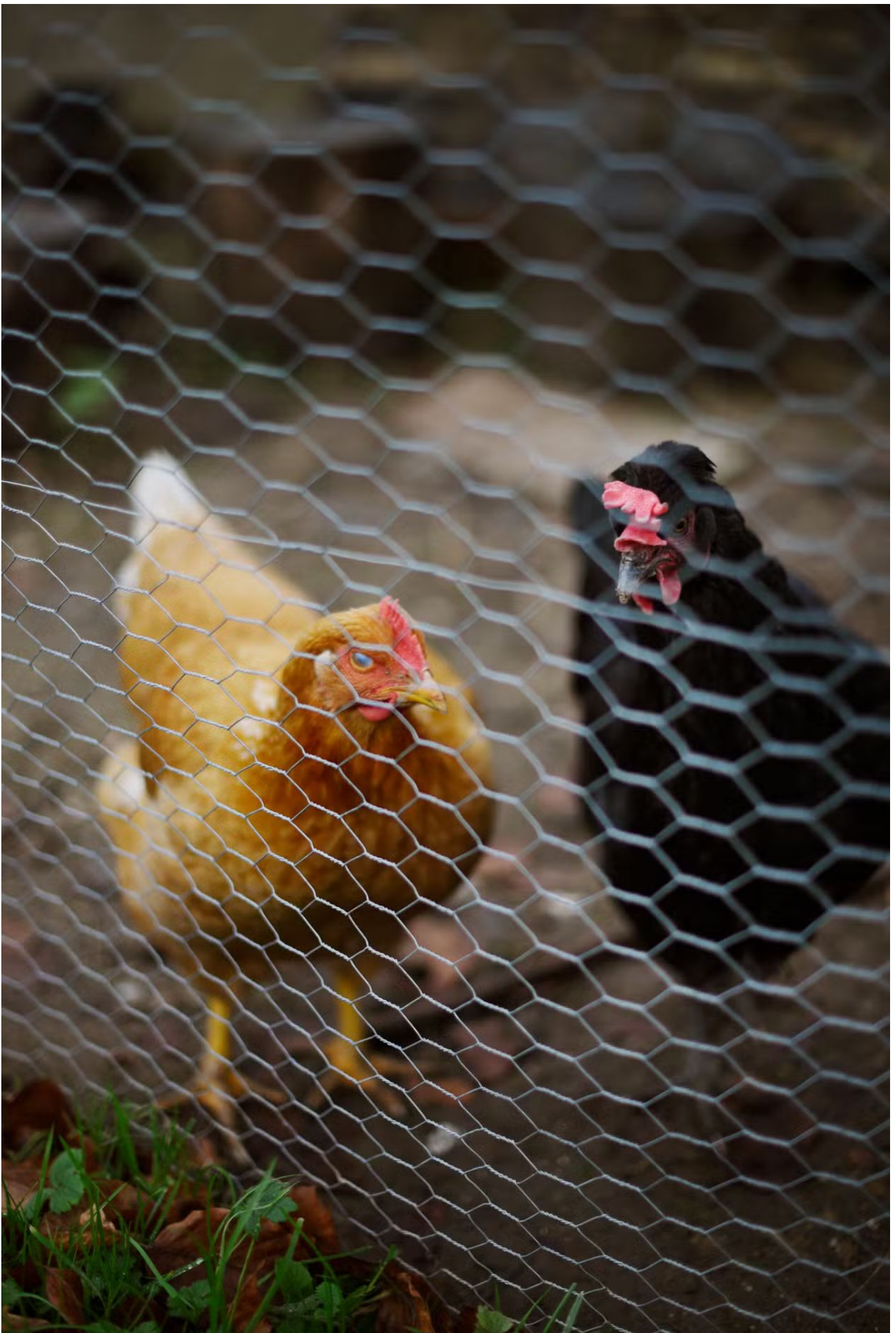


La buanderie avec ses machines à laver en commun, où chacun note ses lessives. A Malaunay (Seine-Maritime), le 16 décembre 2024. FLORENCE BROCHOIRE POUR « LE MONDE »

L'habitat participatif s'est moins développé en France que dans d'autres pays. *« Il faut un écosystème favorable : des prêts à très long terme, garantis par les collectivités locales, des terrains réservés... C'est ce qui a permis de créer, souvent sous forme de coopératives, des logements moins chers que le marché à Genève, Zurich, Vienne, Bruxelles ou Barcelone... »*, explique Isabelle Rey-Lefebvre, autrice de [Halte à la spéculation sur nos logements !](#) (Rue de l'Echiquier, 2024). Si l'essor n'a pas été similaire en France, c'est aussi parce que *« les bailleurs sociaux s'y montrent plutôt efficaces pour créer du logement abordable »*, ajoute cette ancienne journaliste du *Monde*. Et parce que les coopératives d'habitants ont été interdites par la loi Chalandon de 1971, avant d'être à nouveau autorisées par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, en 2014.

## **« Une école de l'écoute »**

Cette nouvelle loi, qui a reconnu de façon plus globale l'habitat participatif, *« a été un accélérateur, mais elle n'a pas été suivie d'une politique publique nationale »*, déplore Ludovic Parenty, coordinateur national du réseau Habitat participatif France. Les volontaires, qui partent de zéro, peuvent être confrontés à de nombreuses difficultés. Pour l'îlot Eiffel, plus de sept années se sont écoulées entre le premier échange de numéros de téléphone, lors d'un forum de l'habitat participatif à Rouen, et l'emménagement, en mars 2023.



Le poulailler, à Malaunay (Seine-Maritime), le 16 décembre 2024. FLORENCE BROCHOIRE POUR « LE MONDE »



Bruno ramasse les feuilles mortes dans la cour. A Malaunay (Seine-Maritime), le 16 décembre 2024. FLORENCE BROCHOIRE POUR « LE MONDE »

Le projet a commencé par une tournée des maires, pour trouver un terrain ou un bâtiment à réhabiliter, jusqu'à ce que celui de Malaunay propose de leur vendre cette école du XIX<sup>e</sup> siècle, que ses administrés souhaitent conserver. Durant deux ans, le collectif a essayé de monter un partenariat avec un organisme HLM, afin qu'il pilote les travaux et apporte des subventions.

*« Il a finalement renoncé, mais cela nous a laissé le temps de gamberger pour nous lancer en autopromotion »*, analyse Dominique. Il a fallu créer la structure juridique (une société civile, dont chacun a acheté des parts, correspondant à son futur logement), convaincre les notaires et les banques, batailler pour que les primo-accédants éligibles au prêt à taux zéro puissent en bénéficier, trouver un assureur et piloter, avec le concours d'un architecte, un chantier de 2 millions d'euros.

*« C'est difficile, cela prend du temps, c'est une école de l'écoute et ce n'est pas pour tout le monde. Mais le résultat est mieux que ce qu'on*



*aurait fait seuls* », apprécie Denis. Pour un prix de revient équivalent à celui des logements neufs sur la commune, chacun a pu personnaliser le sien et l'isoler à la laine de bois. Ils ont veillé à limiter leur empreinte carbone, y compris en réutilisant radiateurs, portes et mobilier du bâtiment d'origine, même si cela coûtait parfois plus cher que d'en racheter. Ils ont aussi réussi à financer le neuvième logement, désormais mis en location – « *c'était important pour nous de créer un habitat à la fois intergénérationnel et avec de la mixité sociale* », souligne Agnès.

## **« Démocratiser l'habitat participatif »**

De nombreux projets participatifs ont émergé après la crise due au Covid-19. [Celle de l'immobilier](#), qui sévit depuis 2022, a en revanche ralenti le mouvement, du fait de la hausse du coût des emprunts bancaires et de la construction. Les projets ont évolué : il s'agit moins qu'avant de construire un immeuble participatif en centre-ville, et plus souvent de réhabiliter l'existant, principalement en milieu rural, ce qui réduit l'impact sur l'environnement, les délais (2,4 ans au lieu de 5) et les prix, surtout si on effectue soi-même certains travaux.



L'entrée du logement de Liliane, à l'îlot Effel, à Malaunay (Seine-Maritime), le 16 décembre 2024. FLORENCE



Liliane partage un moment avec Agnès dans l'appartement de cette dernière, à Malaunay (Seine-Maritime), le 16 décembre 2024. FLORENCE BROCHOIRE POUR « LE MONDE »

La dynamique demeure cependant bien meilleure que pour les autres modes de création de logements, grâce à plusieurs facteurs : de plus en plus de jeunes actifs, de familles monoparentales et de seniors soucieux de solidarité de proximité s'intéressent à l'habitat participatif ; il existe désormais des accompagnateurs de projets, indépendants ou associatifs ; des élus, des organismes HLM, voire de petits promoteurs impulsent une part croissante des projets, avant de proposer à de futurs propriétaires ou à des locataires d'y participer.

*« Cela permet de démocratiser l'habitat participatif, avec des projets de logements sociaux et d'accession sociale à la propriété », se réjouit Ludovic Parenty. Certains freins commencent à être levés : l'habitat participatif est désormais éligible à MaPrimeRénov' et à d'autres aides d'Etat à la rénovation, ce qui va faciliter le financement des réhabilitations.*

Les habitants de l'îlot Eiffel ont le sentiment d'avoir contribué à l'essor du

mouvement : la métropole de Rouen et la région Normandie ont créé des aides ; un appel à projets a été lancé pour sensibiliser élus, professionnels et citoyens. Dominique est confiante : « *Je pense que l'habitat participatif va se développer. Et s'il y en a plus, cela changera la société.* »



La salle commune, vue de l'extérieur, à l'îlot Effel à Malaunay (Seine-Maritime), le 16 décembre 2024.

FLORENCE BROCHOIRE POUR « LE MONDE »