

BILAN & CHIFFRES

L'HABITAT PARTICIPATIF ENTRE 2021 & 2024

Ces statistiques ont été produites en juillet 2024 par Habitat Participatif France, à l'occasion des 7^{ème} Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif (Rennes, 4 au 7.07.2024). Elles sont rendues publiques, tous les trois ans, par Habitat Participatif France lors des Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif. Cette périodicité de production des chiffres de l'habitat participatif, tous les trois ans, permet notamment de s'inscrire dans la temporalité des projets d'habitats participatifs, la durée moyenne d'un projet d'habitat participatif étant de 3,6 ans avant la livraison.

En 2024, les chiffres de l'habitat participatif sont impactés par la crise sévère qui touche le secteur de la construction et de la production de l'habitat.

En revanche, l'intérêt du public pour "l'habiter autrement" et le développement d'autres manières d'habiter reste intact, voire se renforce à l'heure où un grand nombre de citoyen.ne.s s'engagent pour les transitions écologiques, sociales et citoyennes.

L'habitat participatif reste plus que jamais porteur de solutions vertueuses pour recréer du lien et habiter de manière plus solidaire, écologique et participative.



LES CHIFFRES CLÉS

1 172
projets
d'habitats
participatifs
recensés



Dont :

- 488 projets aboutis
- 214 projets en travaux
- 251 projets en études
- 219 projets en réflexion

10 à 15 % de croissance annuelle
du nombre de projets d'habitats
participatifs entre 2021 et 2024



Contre 18 % par an entre 2019 et 2021. Cette baisse peut être expliquée par la crise qui touche le secteur de l'immobilier et de la construction.

265 projets aboutis à la campagne et
223 en ville



Une inversion de la tendance avec une majorité de projets aboutis en territoire rural, à partir de 2020-2021.

Désormais plus de projets en réhabilitation
qu'en neuf



Suivant la même tendance, il y a désormais plus de projets d'habitats participatifs en réhabilitation (60%) pour 40 % en construction neuve.

MÉTHODOLOGIE

Les statistiques sont issues et produites à partir des données extraites de **L'observatoire des oasis et des habitat participatifs**, conçu et géré par Habitat Participatif France et la Coopérative Oasis. En 2016, les deux structures, avec le soutien de plusieurs partenaires, décident de concevoir une base de données de l'habitat participatif en France, qui permette d'en étudier les évolutions et les grandes tendances.

Cette base de données fonctionne sur le principe de l'auto-recensement et de l'auto-déclaration des groupes d'habitant·e·s porteurs de projets d'habitats participatifs en France. Les groupes d'habitant·e·s peuvent s'y inscrire à différents stades de leur projet :

- En réflexion
- En études
- En travaux
- Abouti

Habitat Participatif France estime que l'équivalent d'un tiers du nombre de projets habitats participatifs existants n'est pas recensé au sein de cette base de données (car non-recensés par leurs habitant·e·s), soit environ 300 projets (notamment au stade d'émergence, qui couvre la période de réflexion et d'études en amont du début des travaux).

L'observatoire des habitats participatifs et des oasis est accessible à ce lien :



cartographie.habitatparticipatif-france.fr

L'HABITAT PARTICIPATIF

Pour Habitat Participatif France, l'habitat participatif est défini par trois piliers :

- **Un groupe d'habitant·e·s** constitué d'au moins 3 ménages*, présent dès l'étape de réflexion du projet ;
- Un habitat constitué de **logements individuels** et d'**espaces communs** ;
- La **gestion** de l'habitat et des communs par les habitant·e·s.

Depuis 2014, l'habitat participatif est reconnu officiellement et défini dans la loi ALUR, comme suit (art. L. 200-1) :

« *L'habitat participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis.* »

Cette inscription de l'habitat participatif dans la Loi française est le résultat d'un travail de plaidoyer au long cours des différents acteurs mobilisés sur le sujet,

CONTEXTE EN 2024

2024 marque le 10ème anniversaire de la Loi ALUR. Habitat Participatif France, Hameaux Légers et la Fédération Habicoop ont dressé un bilan des dix années d'existence de la Loi ALUR, permettant de tracer les avancées nécessaires à atteindre pour que les projets d'habitats participatifs puissent bénéficier du même droit commun que les autres projets immobiliers, et lever ainsi les verrous et freins à son bon développement.

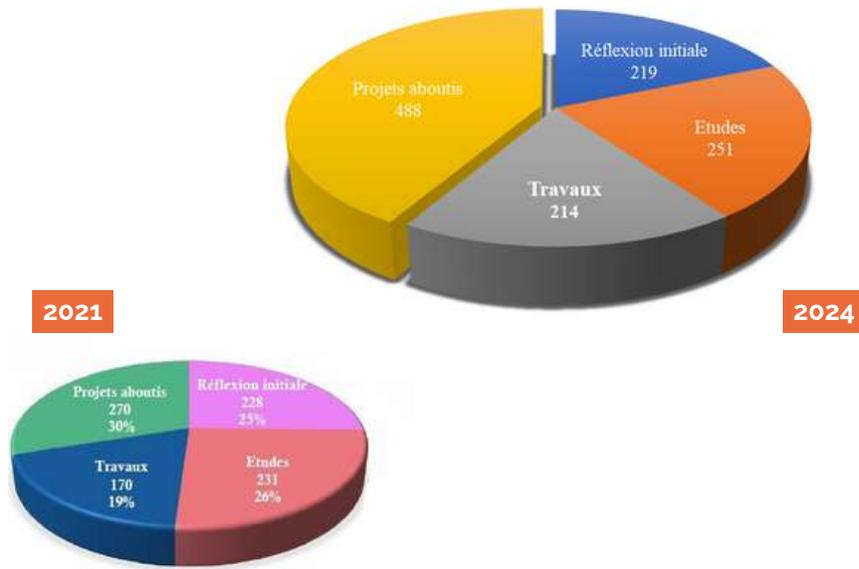
Entre les premiers semestres 2021 et 2024, le secteur de l'immobilier connaît une crise sans précédent en France, dû à un double facteur de forte augmentation des coûts des matériaux et l'augmentation des taux d'intérêts des prêts bancaires.

Les projets d'habitats participatifs, souvent montés sur des statuts juridiques en propriété collective, sont largement exposés aux aléas du secteur et subissent de plein fouet la crise. Plusieurs projets sont avortés avant d'avoir posé la première pierre, ou voient leur opération réduite par l'augmentation des coûts.

On observe en parallèle, en double corolaire de la crise immobilière et de la période post-Covid, une nette augmentation de la proportion de projets d'habitats participatifs en territoire rural, inversant aussi la tendance de ces dernières années.

* Un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de colocation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne. (Source : Insee)

NOMBRE DE PROJETS D'HABITATS PARTICIPATIFS EN 2024



1 104 PROJETS D'HABITAT PARTICIPATIF EN 2024 DONT :

488 projets aboutis
(pour 270 en 2021)

214 projets en travaux
(pour 170 en 2021)

251 projets en études
(pour 231 en 2021)

219 projets en réflexion
(pour 228 en 2021)

équivalent à environ **10000 logements potentiels**
(pour 9000 projets en 2021)

NOMBRE DE FOYERS PAR PROJET

Moyenne de personnes par foyer : **2,32 personnes**

Nombre de foyers par projet d'habitat participatif :

Global : 9 foyers

Rural : 5,9 foyers

Réhabilitation : 6 foyers

Urbain : 12,3 foyers

Neuf : 13 foyers

HABITAT PARTICIPATIF & LOCATIF SOCIAL

En 2024, **9 %** des projets d'habitats participatifs intègrent des **logements en locatif social**, parmi lesquels :

- 56 % des projets sont entièrement en locatif social ;
- 44 % des projets sont en copropriété intégrant des logements en locatif social.

NOTRE PLAIDOYER

Rendre l'habitat participatif accessible à toutes et tous passe notamment par le fait d'encourager les projets d'habitats participatifs comportant des logements en locatif social.

Habitat Participatif France porte notamment un plaidoyer national avec l'Union Sociale pour l'Habitat (USH), pour faciliter l'émergence de projets d'habitat participatif en locatif social, notamment sur Les points suivants :

- L'organisation des commissions d'attribution des logements très en amont de la livraison pour permettre aux habitants de participer à la conception du projet ;
- Le financement des espaces mutualisés ;
- L'établissement un partenariat durable entre bailleur et habitants dans la gestion de l'immeuble.



URBAIN OU RURAL

En 2024, on compte :

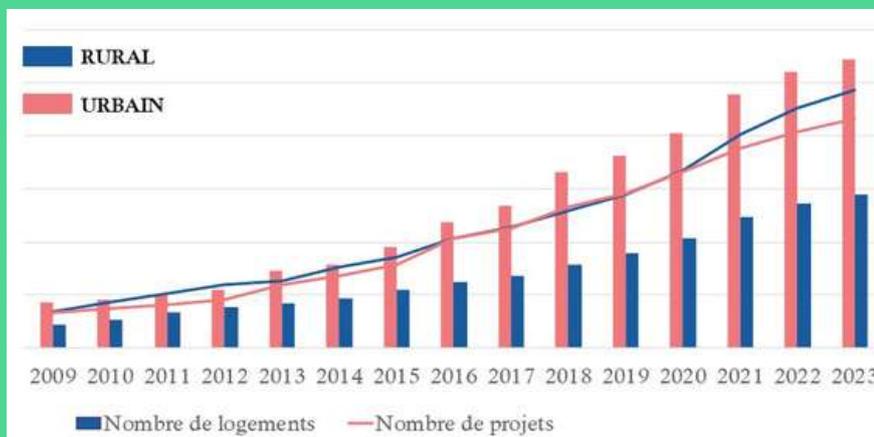
> **265 projets aboutis à la campagne**

> **223 projets aboutis en ville**

Cela équivaut en nombre de logements :

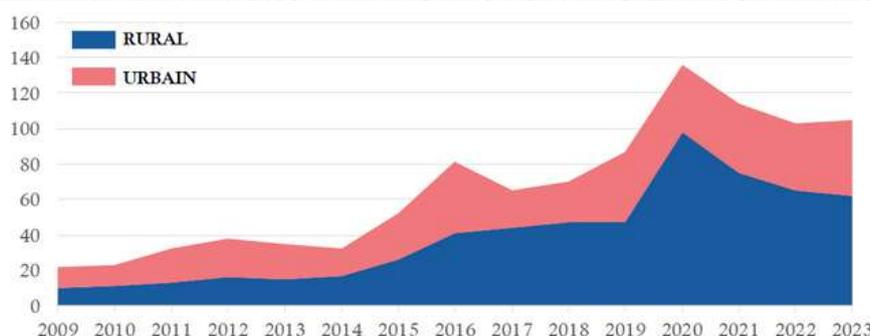
> **Environ 2700 logements en zone urbaine**

> **Environ 1400 logements en zone rurale**



Évolution du nombre de projets d'habitats participatifs (livrés) recensés sur l'observatoire de l'habitat participatif

DÉMARRAGE DES PROJETS



Entre 2021 et 2024, on compte en moyenne entre **100 à 130 projets démarrés par année**. Parmi lesquels :

80% d'initiative citoyenne,

10 % institutionnelle,

10 % professionnelle

MIXITÉ FONCTIONNELLE DES HABITATS PARTICIPATIFS ABOUTIS

La mixité fonctionnelle consiste à regrouper différentes fonctions : habitat, activités économiques, sociales et culturelles.

Une grande partie des projets d'habitats participatifs aboutis en 2024 déclarent abriter diverses activités en parallèle de sa fonction d'habitat :

- **Plus de 50 % des habitats ruraux**
- **Plus d'un quart des habitats urbains**

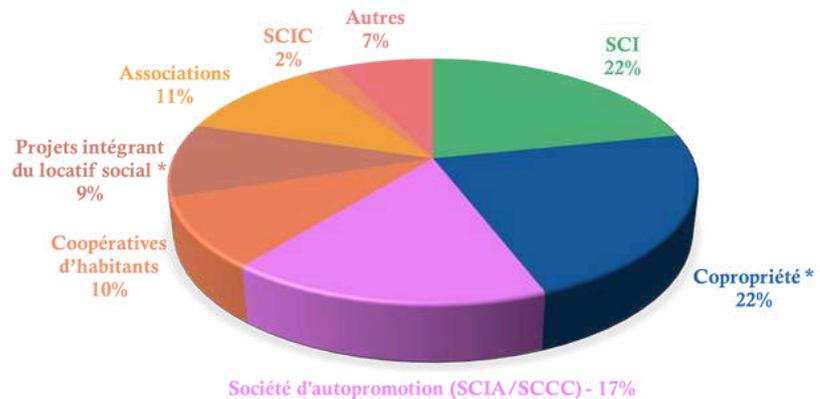
Parmi les activités recensées, on retrouve notamment :

- l'accueil et l'hébergement,
- des activités artisanales,
- de la production agricole,
- formations / stages,
- activités culturelles,
- écoles et activités éducatives.



LES STATUTS JURIDIQUES DES PROJETS EN 2024

On observe une grande diversité de statuts juridiques au sein des projets d'habitats participatifs aboutis. Ils permettent notamment de s'adapter aux enjeux, aspirations et objectifs des différents collectifs, de leur environnement et de leurs moyens financiers. Trois types de statuts sont majoritairement utilisés et sont stables depuis notre dernière analyse en 2021 : les sociétés d'autopromotion, les coopératives et les copropriétés.



Sociétés d'autopromotion (en majorité SCIA).

Au sein des sociétés d'autopromotion, les habitants sont sociétaires. Ce statut est proche de la copropriété. Il facilite l'accès à un financement bancaire "classique" (prêts individuels accordés à chaque foyer), tout en permettant de conserver une certaine maîtrise du collectif (notamment dans la gestion des nouveaux entrants). Un certain nombre des projets qui sont montés via ce statut en "phase travaux" se retrouvent obligés de dissoudre en "phase gestion" pour se transformer en copropriété, c'est notamment une demande récurrente des banques pour accorder les prêts.

Copropriétés. Il s'agit d'une forme peu appropriée pour les habitats participatifs, mais les collectifs y ont régulièrement recours, du fait d'un cadre juridico-financier national peu enclin à faciliter les formes de propriétés collectives. On y trouve notamment des projets d'auto-promotion contraints à la dissolution de la société d'attribution, une fois les travaux finalisés, ou encore des projets d'accession sociale co-portés par une maîtrise d'ouvrage HLM (BRS ou PSLA), dont la seule issue actuelle en "phase gestion" est la copropriété. La majorité de ces projets seraient donc des sociétés d'autopromotion, voire des coopératives d'habitants, si le contexte le leur permettait. Par ailleurs, la quasi-totalité des projets en copropriété ont également recours à une association d'habitants en parallèle, pour gérer les espaces communs et la vie collective.

Coopératives d'habitants. Projets de propriété collective axés sur la non-spéculation et les emprunts collectifs, les habitants y sont à la fois sociétaires de la coopérative et "locataires" de leur logement. Les loyers encaissés par la coopérative permettent de rembourser le prêt collectif. Cette forme a vocation à proposer

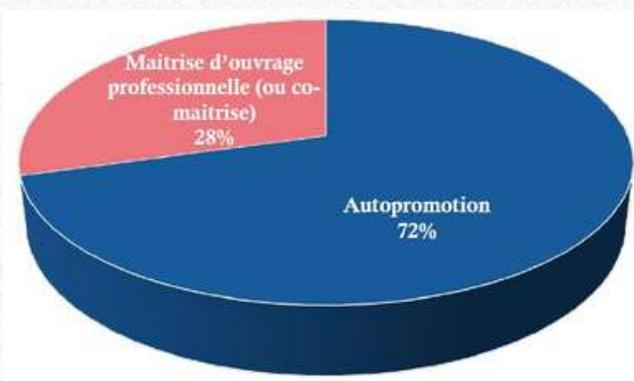
des loyers modérés pour faciliter l'accès à des logements abordables mais les financements (prêts aidés) auxquels elles ont accès à ce jour ne permettent pas encore de proposer des loyers équivalents au logement social très aidé (PLAI, PLUS). On trouve également dans cette catégorie, les coopératives d'habitation (inspiré du modèle suisse) qui ont vocation à porter plusieurs unités immobilières au sein d'une même structure juridique. Cette forme est en nette hausse depuis notre dernière analyse.

Projets intégrant du locatif social. Ce sont des projets permettant d'offrir des logements en location à faible loyer pour "démocratiser" l'accès à l'habitat participatif. Ils ont recours au dispositif du logement locatif social de droit commun et sont nécessairement montés en partenariat avec des organismes HLM (agrément du logement social). 56% de ces projets sont entièrement réalisés en locatif social et 44% sont des projets en copropriété, intégrant des logements en accession et en locatif social. Ils sont également en hausse importante depuis notre dernière analyse.

Associations. Elles recouvrent des réalités différentes allant de projets dont le bien immobilier est confié à une association, permettant de le sortir du marché immobilier ou à l'inverse de projets dont la propriété n'est pas forcément collective mais dont le projet de vie et de gestion est confié à une association.

Autres. Regroupe diverses formes juridiques, innovantes et amenées à se développer : les Sociétés Civiles Immobilières d'Accession Progressive à la Propriété (SCIAPP), en partenariat avec des organismes HLM qui d'offrent des loyers proches du logement social et donne accès à la propriété du logement au terme du remboursement du prêt (environ 40 ans).

MODE DE PRODUCTION DES PROJETS



ACCOMPAGNEMENT PAR UN·E PROFESSIONNEL·LE DE L'HABITAT PARTICIPATIF

62 % des projets sont accompagnés ponctuellement ou sur la durée par un·e accompagnateur·rice professionnel·le de l'habitat participatif :

- >> 36% ponctuellement
- >> 27% sur la durée

Les accompagnateur·rices de projets d'habitat participatif sont regroupés au sein du **RAHP (Réseau National des accompagnateur·rices professionnelles de l'Habitat Participatif)**. En 2024, ils et elles sont une trentaine à exercer en France. Ils ont un rôle essentiel dans la démocratisation de l'habitat participatif.

<https://rahp.fr/nos-membres/>



DURÉE MOYENNE DES PROJETS AVANT LIVRAISON

(sur la base des projets livrés en 2024)

La durée des projets avant la livraison est en moyenne :

Au global : **3,6 ans**
Rural : **2,4 ans**
Urbain : **3,8 ans**

Pour les projets en réhabilitation :

2,4 ans

Pour les projets neufs : **5 ans**



72% DES PROJETS D'HABITATS PARTICIPATIFS SONT EN AUTOPROMOTION

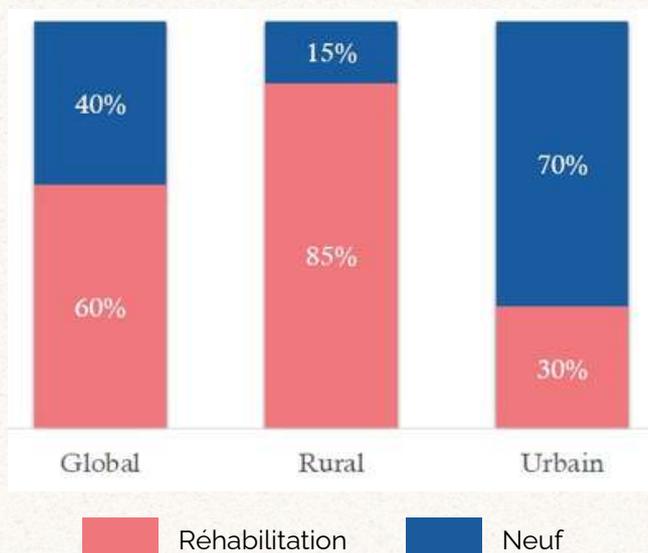
En 2024, 72% sont produits en autopromotion, une proportion en légère diminution par rapport à 2021 où 79% des projets étaient autoproduits.

En 2024, 28 % des projets d'habitat participatif (tous projets confondus) sont produits en partenariat avec une **maîtrise d'ouvrage professionnelle**, pour 21 % en 2021. Celle-ci est majoritairement portée des organismes HLM dans un enjeu de démocratisation de l'habitat participatif.



L'autopromotion est par définition la forme la plus engageante pour les habitant·e-s dans la réalisation de leur habitat. En autopromotion, les habitant·e-s sont à l'origine de l'initiative : ils constituent progressivement un groupe, et prennent l'intégralité des décisions tout au long du projet. Ils en assument le risque financier, la responsabilité juridique : ils achètent le foncier, contractualisent avec la maîtrise d'œuvre et les entreprises, et souscrivent les assurances.

NEUF OU RÉHABILITATION



60% DES PROJETS D'HABITATS PARTICIPATIFS SONT DE LA RÉHABILITATION DE BATIMENTS EXISTANTS

En 2024, il y a désormais plus de projets en réhabilitation qu'en construction neuve, avec 60 % des projets d'habitats participatifs (tous projets) intégrant de la réhabilitation contre 40 % en neuf.

Ce chiffre peut aisément être mis en corrélation avec la nette augmentation du nombre de projets d'habitats participatif en émergence en territoire rural. En zone urbaine, l'accès au foncier reste toujours plus difficile et l'accès à des bâtiments disponibles et à réhabiliter, restent suspendu à une volonté publique et aux politiques d'urbanisme et du logement local.

L'HABITAT PARTICIPATIF EN RÉHABILITATION : DE FORTES AMBITIONS ÉCOLOGIQUES

Selon l'étude "Habitat Participatif & Réhabilitation" (Habitat Participatif France - avril 2023) menée auprès de 55 groupes-projets, les porteurs de projet affirment leur motivation écologique comme principal moteur du choix de la réhabilitation. La non-artificialisation des sols est notamment mentionnée par près de la moitié des porteurs de projets.

Par ailleurs, les projets d'habitats participatifs en réhabilitation sont :

- **À 70% des réhabilitations globales** avec une forte ambition écologique, tant du point de vue de la performance énergétique, que de la démarche bas carbone (matériaux biosourcés et énergies renouvelables) ;
- **Deux tiers des porteurs de projets ont choisi de réhabiliter plutôt que de construire** par soucis de ne pas artificialiser des sols et / ou de diminuer leur empreinte carbone.



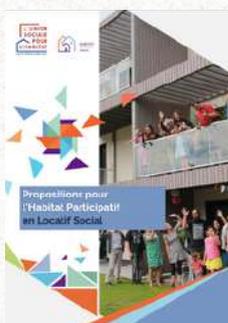
© Le Chant du Pic Vert (Saint-Lattier)



© Les Vois'On de Verson (Verson)

POUR ALLER PLUS LOIN

Les Études d'Habitat Participatif France



Habitat Participatif & Locatif Social
Juillet 2024



Habitat Participatif & Réhabilitation
Avril 2023



10 ans de Loi Alur, Le bilan pour l'habitat participatif
Mars 2024



Actes des 7e Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif
Octobre 2024

Habitat Participatif France, mouvement citoyen de l'habitat participatif en France



HABITAT PARTICIPATIF FRANCE

Mouvement de l'habitat participatif en France depuis plus de dix ans, Habitat Participatif France anime un réseau de structures citoyennes, d'accompagnateurs et d'accompagnatrices professionnel-le-s, de groupes d'habitants-e-s et de partenaires de l'habitat participatif.

Notre association a pour mission d'informer et de sensibiliser sur l'habitat participatif, de porter un plaidoyer au niveau national pour lever les freins à la participation citoyenne dans l'habitat et au développement d'autres manières d'habiter, de mettre en lien les différents acteurs, alliés, soutiens et personnes engagées dans l'aventure de l'habitat participatif, mais aussi de favoriser l'émergence de projets d'habitats participatifs.