

MISSION QUÉBÉCOISE À RENNES (FRANCE)

1^{er} AU 7 JUIN 2025



L'HABITAT PARTICIPATIF (COHABITAT)

Rapport de mission

Jean-Pierre Girard

Michel Saint-Cyr

Avec la collaboration d'Aurélie Macé et Jessica Boily

Septembre 2025



Village
Urbain

Ce rapport de mission produit par EFFET-I s'inspire des notes de voyage colligées principalement par Michel Saint-Cyr et Jean-Pierre Girard. L'équipe de Village Urbain (VU) a également partagé ses notes.

Le programme de visite a été préparé par Aurélie Macé, collaboratrice d'EFFET-I. Village Urbain qui est basé à Montréal a été le partenaire institutionnel de mission. La majorité des participant.e.s de la mission provenaient d'ailleurs de cette organisation. Cette mission n'aurait pu se tenir sans l'accueil généreux de nos hôtes bretons durant la semaine de visite y compris des élus de Rennes métropole. L'organisation L'ÉPOK s'est particulièrement investie non seulement dans les suggestions de visites, mais la présence de son personnel durant les diverses visites en plus du moment de débriefage à la toute fin de la mission. La co-présidente d'Habitat Participatif France, Michèle Cauletin s'est déplacée depuis Lyon pour venir rencontrer le groupe, faire une présentation et partager de nombreuses ressources. Enfin, quelques semaines avant la mission, Pierre Arnold de l'organisation Urba-Monde a offert aux participants un exposé en ligne sur l'habitat participatif à l'échelle européenne. On retrouve les coordonnées de ces personnes tout au long du rapport. *Que tous.tes soient chaleureusement remercié.e.s* de leur précieuse collaboration avec une pensée particulière pour la cofondatrice et ancienne directrice générale de Village Urbain, Estelle Le Roux Joky. C'est par sa ferme volonté que s'est matérialisé le partenariat pour la mission en plus d'une forte mobilisation du personnel de l'organisation à titre de participant.e.s de la mission.

Les montants sont exprimés en dollars ou en euro (€). En date de septembre 2025, il en coûtait 1.63\$ pour se procurer 1 €.

M : million m : mètre

Coordination, rédaction : Jean-Pierre Girard

Montage graphique : Don McNair

Effet-I © septembre 2025

Les photos ont été fournies par les membres de la mission

Pour information : info@effet-i.org

Mise en garde : Les opinions exprimées dans ce rapport n'engagent qu'EFFET-I et ne sauraient représenter le point de vue de quelques participant.e.s ou organismes.

Photographie de la couverture (à partir du haut à gauche): L'Oôdberge, Dôle de Bretagne (photographie : Pascal Léopold), projet des Matelouères, projet de Rennes Métropole à l'Université Rennes (photographie : Louis Arretche). Photographie de bas de page : Trizek, 2010, Vue depuis la cathédrale de Rennes, Licence de documentation libre GNU



À propos d'EFFET-I

Organisme à but non lucratif situé à Montréal, EFFET-I regroupe au Québec et en Europe près d'une dizaine de personnes passionnées par l'entrepreneuriat collectif sous toutes ses formes. Entre des mandats d'accompagnement pour réaliser une planification stratégique, coacher une direction générale, offrir des formations en gouvernance à des conseils d'administration, refondre des règlements généraux, accompagner un projet d'immeuble collectif ou en transition socio-écologique, soutenir une démarche citoyenne pour mettre en place une entreprise collective dans le domaine sociosanitaire, EFFET-I a aussi développé un savoir-faire unique en organisation de missions d'études internationales selon une formule clé en main, ou encore, en accompagnement d'un groupe pour produire un rapport de mission internationale.

Dans le but de réduire sa trace carbone, outre d'encourager les participant.e.s à l'achat de crédit carbone pour compenser les voyages en avion, EFFET-I organise ses missions internationales en faisant usage au maximum de transport public sur les lieux en sus de déplacements en mode pedestre lorsque les distances le permettent.

À propos de Village Urbain

Village Urbain réinvente l'habitation au Québec en développant des cohabitats de qualité offerts à prix coûtant, grâce à un modèle à but non lucratif et au soutien de partenaires engagé.e.s.

À la différence des modèles classiques de cohabitat initiés par des citoyen.nes, Village Urbain prend en charge l'ensemble du cycle de développement des projets. Cette approche permet d'accompagner les futur.e.s cohabitant.e.s à chaque étape : de la conception de leur milieu de vie collectif jusqu'à sa cogestion quotidienne. Pour en savoir plus : villageurbain.org



CONTEXTE DE LA MISSION RENNES 2025 ET DES MISSIONS ANTÉRIEURES: S'INSPIRER DES MEILLEURES PRATIQUES!

Dans un contexte de sévère crise du logement vécu au Québec, et ailleurs en Occident, doublé d'un impact majeur des changements climatiques sur les milieux de vie et les personnes qui y vivent, EFFET-I¹ a entrepris en 2023 l'organisation d'un cycle de missions d'études dans le but de s'inspirer des meilleures pratiques internationales pour faire face à ce double défi.

Avec le soutien de la **Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrée** comme partenaire et une importante délégation de Sherbrooke y compris des autorités municipales, le cycle s'est amorcé en octobre 2023 à Vienne en Autriche, ville qui se démarque par la grande proportion de logements abordables dans l'ensemble du parc immobilier et par un virage radical vers la carboneutralité incluant le design de nouveaux quartiers avec une quasi-disparition de l'auto. Faut-il rappeler que la capitale autrichienne remporte régulièrement le palmarès du classement Mercer des villes où il fait le mieux vivre au monde²!

En mai 2024, en collaboration avec **Confcooperative Lombardie** et la participation de la délégation du Québec à Rome, une mission a été organisée dans la région de Lombardie en Italie avec Milan comme épiscntre. Cette fois, le sujet d'étude portait sur les résidences pour aînés avec service y compris, dans des cas de clientèle en importante perte d'autonomie dont des personnes souffrant de démence de type Alzheimer. Les organisations étudiées ont toutes un statut de coopérative et souvent on note une mobilisation significative de bénévoles ce qui brise le seul rapport bénéficiaire-salarié.

Du 5 au 13 octobre 2024, EFFET-I a accompagné dans quatre villes de pays scandinaves, Oslo, Stockholm, Copenhague et Malmö, une mission québécoise d'ingénieurs, architectes et autres développeurs à l'initiative de la firme **Biophilia** de la Rive-Sud de Montréal permettant d'apprécier le virage vers la carboneutralité de projets immobiliers réalisés ou en chantier³. Simplement fascinant de constater à quel point ces pays nordiques prennent à bras le corps la question des changements climatiques avec des mesures audacieuses pour transformer le bâti, probablement, parmi les pays les plus avant-gardistes au monde dans le domaine!

¹ D'autres missions ont précédé ces missions, mais autour de thèmes différents dont les consortiums coopératifs et les politiques publiques de co-construction en économie sociale et solidaire, toutes deux en Italie.

² Ce classement tient compte de la qualité des services publics, d'un bas taux de criminalité, une dynamique vie culturelle en sus de la présence d'infrastructures efficaces et un engagement explicite en matière de développement durable : [Quality of Living City Ranking 2024](#)

³ EFFET-I a alors eu un mandat de rédaction du rapport de mission. Ce rapport n'est disponible qu'en version papier auprès de la firme Biophilia.

Autre étape dans ce cycle, cette fois, avec le partenariat de la **Confédération québécoise des coopératives d'habitation**, la mission tenue dans le Canton de Genève à la fin d'octobre 2024 avait pour objectif de mieux comprendre des modèles coopératifs d'habitation intergénérationnelle. En quelques mots, il s'agit d'habitations, généralement un complexe domiciliaire, offrant des logements à une variété de clientèle, notamment des étudiant.e.s et des aîné.e.s. Dans certains cas, comme le révèle le rapport de mission, on va plus loin, intégrant une clientèle lourdement handicapée et la location d'espace à une garderie donc avec une clientèle de la petite enfance. C'est important de le souligner, on retrouve souvent dans ces logements des ménages de la classe moyenne, mais aussi, à faible revenu. Bref, on y pratique la mixité sociale. En filigrane de tous ces projets, il y a la volonté de briser l'isolement social, favoriser le dialogue intergénérationnel voire stimuler des gestes d'entraide, l'amorce d'amitié qui traverse la frontière des âges, des statuts sociaux. Ces retombées ont toute leur importance lorsque l'on sait à quel point, en 2025, l'isolement social pèse sur des centaines de millions de personnes et est, incontestablement, un facteur minant la santé des individus tant physique que mentale, la dépression en étant une manifestation que trop fréquente.

La mission Rennes qui s'est tenue du 1^{er} au 7 juin 2025 en partenariat avec **Village Urbain** visait à explorer une autre facette du vivre ensemble, ce que l'on qualifie au Québec de cohabitat et en France d'habitat participatif. En quelques mots, dans un ensemble immobilier, permettre aux résident.e.s de multiplier les occasions de socialiser, que ce soit par des activités communes de type atelier, terrasse, potager, buanderie, événements festifs. Les projets sont aussi ouverts à accueillir temporairement des personnes avec ce que l'on qualifie de chambre d'ami.e. En ce sens, ces ensembles sont caractérisés par une combinaison d'espaces privatifs et d'espaces collectifs.

Ce rapport y fait donc écho et sera enrichi de savoirs découlant d'une mission sur le même thème permettant cette fois une comparaison internationale, soit Strasbourg en France et Tübingen en Allemagne. Elle se tient en novembre 2025 avec comme partenaire la **Fédération Intercoopérative en habitation de l'Ouest du Québec** (FIHAB).

Dans un souci de diffusion de ces savoirs, EFFET-I publie systématiquement des rapports à la fin de chacune des missions, le tout lors d'un lancement qui permet de revenir avec des participant.e.s sur les principaux apprentissages, coups de cœur et retombées pour le Québec. Ces rapports peuvent être téléchargés sans frais sur le portail d'EFFET-I⁴.

Depuis 2019, plus d'une centaine de personnes d'horizons variés ont participé aux missions, que ce soit du monde coopératif, du milieu communautaire, des élus ou fonctionnaires municipaux, des firmes d'architectes, des développeurs privés.

⁴ [Publications – effet-i](#)

CLÉS DE LECTURE DU RAPPORT ET LEXIQUE

Au-delà de l'idée même d'habitat participatif ou de cohabitat et du partage d'une langue commune avec la France, pour le.la participant.e québécois.e la découverte de cet univers nécessite certains repères.

L'organisation du territoire

La France est un État fortement centralisateur. On identifie donc le pouvoir central à l'État dont les principaux organes de décision sont dans la capitale, Paris. Puis le territoire se divise en régions. Il y en a 13 dans l'hexagone ou la métropole, et 5 autres en outre-mer. En couche inférieure se retrouvent les départements soit au nombre total de 101, dont 96 en métropole. Le chef-lieu de ce département est la préfecture. Puis on trouve les villes ou communes au nombre de tout près de 35 000. Certaines grandes agglomérations sont qualifiées de métropole comme c'est le cas avec Rennes métropole qui regroupe donc 43 communes dont Rennes et est située dans le département d'Ille-et-Vilaine dans la région de Bretagne. C'était donc la base opérationnelle de la mission.

Le rôle des structures territoriales en matière de logement

Le choix de Rennes pour la tenue de cette mission n'est pas un hasard. C'est en raison de l'importance de l'habitat participatif (HP) sur ce territoire et le rôle proactif de Rennes métropole dans ce domaine, certainement un rôle d'avant-plan en comparaison d'autres territoires en France. En outre, la Bretagne se singularise par un fort engagement des communes pour des innovations dans une multitude de domaines dont l'énergie, la culture et le tourisme et évidemment, l'aménagement, l'urbanisme et l'habitat. Pour nourrir ces pratiques, on retrouve notamment le BRUDED, le Réseau d'échange d'expériences de développement local durable entre collectivités⁵.

Lexique

Le développement de l'HP en France se fait avec une variété assez complexe de dispositions légales, réglementaires qui est d'ailleurs toujours en évolution. Pour s'y retrouver, voici un lexique de base qui, à quelques exceptions, a été préparé par Habitat participatif France.

Accession abordable

Cette forme d'accession -aussi appelée « accession sociale » ou « accession aidée » - permet aux ménages aux faibles revenus d'accéder à la propriété à des conditions financières avantageuses. Grâce à des aides de l'État et des Collectivités, le prix d'achat au m² est inférieur à celui du

⁵ [BRUDED – Réseau d'échange d'expériences de développement local durable entre collectivités](#)

marché, mais implique de remplir un certain nombre de conditions pour en bénéficier. Le bien peut être commercialisé via le PSLA ou le BRS.

Accession à prix maîtrisé

Cette forme d'accèsion se caractérise par un prix au m², situé entre le prix de l'accèsion abordable et celui de l'accèsion libre. Contrairement à l'accèsion abordable qui se concentre sur les ménages à faible revenu, l'accèsion à prix maîtrisé peut-être disponible pour une gamme plus large de ménage à revenu modeste ou moyen.

Accession libre

Le logement n'est soumis à aucun plafond de ressources et est vendu à un prix libre, fixé par le promoteur en VFA.

AMI

Appel à Manifestation d'Intérêt d'une institution publique qui vise à susciter des initiatives privées en vue de sélectionner la proposition la plus intéressante et de lui apporter un soutien.

AMO

Dans les projets d'habitat participatif, l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage accompagne les groupes d'habitant.e.s dans l'ingénierie de leur projet immobilier : définition des espaces de vie, aide à définir la gouvernance, au montage financier et juridique, à la passation des marchés.

AMU

L'Assistance à Maîtrise d'Usage est une forme d'accompagnement des collectifs d'habitant.e.s plus centrée sur l'ingénierie sociale du projet : projet de vivre ensemble, charte, définition des espaces mutualisés, recrutement d'autres habitant.e.s.

Association, loi 1901⁶

Il s'agit de l'équivalent en France de la troisième partie de la loi des compagnies du Québec. En d'autres termes, c'est le statut français d'OBNL.

Autopromotion

Dans les projets immobiliers ou autopromotion, le partage juridique et financier du projet est assumé par un collectif d'habitant.e.s, en substitution d'un promoteur immobilier. Ce processus offre une grande liberté aux futur.e.s habitant.e.s, mais implique une plus grande implication et responsabilité dans la réalisation du projet.

⁶ Libellé par Jean-Pierre Girard.

Bail emphytéotique

Avec ce bail immobilier de longue durée (jusqu'à 99 ans) le locataire est un quasi-propiétaire du bien (qu'il s'agisse d'un terrain ou d'une propriété bâtie) pour lequel, dans le cadre de l'habitat participatif, il paie un loyer modique.

BRS

Le Bail Réel Solidaire est un dispositif d'accession sociale qui permet de dissocier la propriété du foncier de celle du bâti, pour minorer le prix des logements. L'acquéreur achète uniquement le logement (le bâti) et loue le terrain à un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) pour un loyer faible. Le prix de revente du logement est plafonné afin de garantir le maintien de son accessibilité financière.

Maître d'œuvre

C'est le professionnel chargé de la conception et de la réalisation d'un projet de construction ou de rénovation, pour le compte du maître d'ouvrage. Il s'agit souvent d'un architecte.

Maître d'ouvrage

Cette structure (personne physique ou morale), porte juridiquement et financièrement le projet depuis sa définition jusqu'à la livraison. Il fixe le budget et paie les prestataires.

Organisme de Foncier Solidaire

Ces organismes à but non lucratif ou à lucrativité limitée sont agréés par l'État et détiennent la propriété de terrains où bâtir des logements, afin que ces derniers restent perpétuellement abordables et nettement inférieurs au prix du marché. Les ménages qui achètent en BRS acquièrent les droits sur le bâti pour une durée allant jusqu'à 99 ans, et versent à l'OFS une redevance mensuelle au titre de la location du sol.

PLAI

Les logements locatifs sociaux financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont destinés aux ménages les plus modestes et les plus précaires, et garantissent des loyers très accessibles.

PLUS

Les logements locatifs sociaux financés par le Prêt Locatif à Usage Social sont destinés à des ménages à revenus modestes. Ils offrent des loyers légèrement plus élevés que les logements PLAI, mais restent accessibles pour les ménages à revenus modestes ou moyens.

PLS

Les logements locatifs sociaux financés par le Prêt Locatif Social sont destinés à des ménages à revenus intermédiaires. Les loyers pratiqués sont plus proches du marché privé que ceux des logements PLAI et PLUS, mais ils restent plafonnés pour garantir leur accessibilité.

PSLA

Le Prêt Social Location Accession permet de devenir propriétaire à prix minoré, en offrant un cadre sécurisé et progressif. Sous conditions de ressources, le ménage occupe d'abord le logement en tant que locataire tout en payant une redevance comprenant une part locative et une part d'épargne. À l'issue d'une période donnée, le locataire a ensuite la possibilité d'acquérir le logement.

SCIA

Une Société Civile Immobilière d'Acquisition est une structure juridique qui permet à plusieurs personnes de se regrouper pour acquérir, gérer ou construire des logements. Dans une SCIA, les associés détiennent des parts sociales dans la société, qui représentent leur participation financière. C'est un montage souvent utilisé par les groupes en autopromotion.



SCIC⁷

De forme privée et d'intérêt public, la Scic (Société coopérative d'intérêt collectif) associe des personnes physiques ou morales autour d'un projet commun alliant efficacité économique, développement local et utilité sociale. Les Scic ont pour objet la production ou la fourniture de biens et de services d'intérêt collectif qui présentent un caractère d'utilité sociale. Société de personnes qui prend la forme commerciale : société anonyme (SA), société par actions simplifiées (SAS) ou société à responsabilité limitée (SARL). Inscrite au Registre du commerce et des sociétés et soumise aux impôts commerciaux. L'intérêt par lequel tous les associés et l'environnement peuvent se retrouver autour d'un objet commun en organisant une dynamique multi partie prenante (le caractère d'utilité sociale).

Ancrée sur un territoire géographique, ou au sein d'une communauté professionnelle ou encore dédiée à un public spécifique, la forme Scic peut recouvrir tout type d'activité qui rend des services aux organisations ou aux individus, sans restriction a priori...Permet d'associer toute

⁷ [Présentation | Les Scic](#)

personne physique ou morale de droit privé ou de droit public autour du projet commun. Pour se constituer, une Scic doit obligatoirement associer :

- des salariés (ou en leur absence des producteurs agriculteurs, artisans...),
- des bénéficiaires (clients, fournisseurs, bénévoles, collectifs de toute nature ...),
- un troisième type d'associé selon les ambitions de l'entreprise (collectivités, entreprises privées, financeurs, associations, ...).

Les collectivités territoriales, leurs groupements et les établissements publics territoriaux peuvent devenir associés et détenir jusqu'à 50 % du capital.

TIERS-LIEU⁸

Un tiers-lieu est un espace qui favorise la coopération et l'interaction sociale, se situant entre la maison et le travail. Il s'agit d'un lieu où les individus peuvent se rassembler pour travailler, échanger des idées et participer à des activités communautaires. Les tiers-lieux peuvent inclure des espaces de coworking, des cafés, des ateliers ou des jardins communautaires, et ils visent à répondre à des enjeux sociétaux tout en encourageant l'économie locale et la solidarité.

VEFA

La Vente en l'État Futur d'Achèvement prévoit l'achat d'un premier bien immobilier à construire ou en cours de construction, c'est-à-dire sur plan. La marge de manœuvre des habitants sur la conception de leur logement est généralement plus limitée.

ZAC

Une Zone d'Aménagement Concertée est une opération d'urbanisme publique, généralement utilisée pour des opérations d'une certaine envergure, qui vise à réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains à bâtir, pour les céder ou les concéder ensuite à des utilisateurs publics ou privés. Elle peut venir de l'État, d'une collectivité territoriale...et peut être confiée à un aménageur privé.

⁸ [Qu'est-ce qu'un tiers-lieu ?](#)

LA MISSION... EN QUELQUES MOTS

À l'instar des autres missions d'EFFET-I, le programme de visite est préparé avec un rationnel éprouvé. Tout d'abord, les missions débutent avec un aperçu des éléments structurants. Dans la mission Rennes, on explore donc les politiques publiques de Rennes métropole et le rôle des acteurs organisationnels accompagnant les projets d'habitat participatif à divers niveaux, tels L'ÉPOK, PARASOL 35, KEREDES, la Coop de Construction. Le contenu a été enrichi de deux présentations à portée plus globale : dans un webinaire précédent la mission, Pierre Arnold d'Urba-Monde a présenté le concept d'habitat participatif à l'échelle de l'Europe. On comprend que si la France est un terreau favorable au concept, d'autres pays européens en favorisent le développement telle l'Allemagne. Au premier jour de la mission, Michèle Caulet d'Habitat participatif France a brossé un panorama de l'HP sur le plan de l'hexagone.

Dans les visites terrain, il y a le souci de présenter des projets qui sont nés à travers diverses dynamiques. Parfois, on retrouve un noyau d'individus --souvent un groupe de copains.ine.s --qui décide de se lancer dans un projet d'HP, selon la formule d'autopromotion. C'est notamment le cas de la Bigotière. D'autres fois, ce sont les autorités communales qui font un appel de projets (AMI), tel que ce fut le cas à Chevaigné. Les résident.e.s vont donc se découvrir dans le processus de sélection et il ne faut pas présumer que la chimie n'opère pas!

L'idée du vivre-ensemble ne va pas naturellement de soi, il faut y réfléchir, se donner des règles, l'expérimenter et accepter de faire des ajustements. Le coût de l'énergie étant nettement plus élevé en France qu'au Québec, cela peut, par exemple, concerner l'usage de l'équipement en salle de lavage, laveuse et sècheuse : On facture à l'usage ou on se partage le coût indépendamment de l'usage de l'équipement? Ce sujet très terre-à-terre revient dans quelques projets.





Photo de la délégation du Québec, Hôtel de Rennes Métropole

C'est également la volonté d'exposer les participant.e.s à des contextes territoriaux variés. Dans un premier temps, avec des exemples en milieu urbain comme les Matelouères et Graines Urbaines, localisés dans deux quartiers de Rennes. Cela inclut aussi un cas se retrouvant dans ce que l'on qualifie de quartier "prioritaire" comme Kosmo dans le quartier Villejean-Beauregard, également à Rennes. Il y a aussi en zone périurbaine, tel le Grand Chemin à Chevaigné et en milieu rural avec la Bigotière qui est du côté d'Épiniac, à environ 40 minutes de Rennes, non loin d'un autre projet visité, à Dol de Bretagne l'Ôôôberge.

Il est intéressant d'avoir simultanément le point de vue des élu.ess et des promoteurs, comprendre leurs enjeux et défis. Ce fut notamment le cas à Chevaigné.

Cette mission a poussé plus loin le processus de découverte en présentant le concept de résidences non permanentes (sans fondation ou réversible pour reprendre l'expression en usage) tel que c'est le cas avec la formule proposée par l'association Hameaux Légers, une association qui couvre le pays.

Enfin, première avec cette mission : du début à la fin, un vidéaste a accompagné le groupe pour des captations vidéo, terrestres et aériennes avec l'usage d'un drone. C'est l'organisation Village Urbain, en collaboration avec Sid Lee Architecture, qui sont derrière cette initiative originale, qu'EFFET-I a soutenue.



TABLE DES MATIÈRES

CONTEXTE DE LA MISSION RENNES 2025 ET DES MISSIONS ANTÉRIEURES	4
CLÉS DE LECTURE DU RAPPORT ET LEXIQUE	6
LA MISSION... EN QUELQUES MOTS	11
JOUR 1 – LUNDI, AM.....	14
JOUR 1 – LUNDI, PM	17
JOUR 2 – MARDI, AM.....	19
JOUR 2 – MARDI, PM (1)	20
JOUR 2 – MARDI, PM (2)	22
JOUR 3 – MERCREDI, AM (1)	23
JOUR 3 - MERCREDI AM (2)	24
JOUR 3 – MERCREDI, PM (1).....	26
JOUR 3 – MERCREDI, PM (2).....	27
JOUR 4 – JEUDI, AM (1)	28
JOUR 4, JEUDI, AM (2)	30
JOUR 4, JEUDI, PM	32
JOUR 5 – VENDREDI, AM	34
JOUR 5 – VENDREDI, PM	35

ANNEXE

A1 : ÉQUIPE DE RÉALISATION DE LA MISSION	39
A2 : PARTICIPANTS.ES DE LA MISSION RENNES 2025	40

JOUR 1 – LUNDI, AM

L'HABITAT PARTICIPATIF À L'ÉCHELLE DE RENNES VILLE ET MÉTROPOLIS. RENCONTRE AVEC HONORÉ PUIL, VICE-PRÉSIDENT, DÉLÉGUÉ À L'HABITAT ET AUX GENS DU VOYAGE, MATHIEU JENVRAIN⁹, CONSEILLER MÉTROPOLITAIN DÉLÉGUÉ À L'HABITAT PARTICIPATIF ET NATHALIE DEMESLAY, DIRECTRICE DE L'HABITAT, RENNES. RENCONTRE À L'HÔTEL DE VILLE DE RENNES MÉTROPOLIS

Contexte

À l'instar d'autres régions de France, la Bretagne n'est pas épargnée par la crise du logement, une hausse constante des prix du locatif. Comme on le souligne dans le programme local de l'habitat 2023-2028¹⁰, le manque de logements est nourri par d'importants changements de modes de vie, notamment les séparations et le vieillissement de la population et de plus, sur le territoire, les naissances sont importantes. Dans ce contexte, il faut donc deux fois plus de logements que dans les années 60.

Malheureusement, poursuit-on dans ce document, ces dernières années ont mis à mal le modèle d'intervention public pour soutenir le logement. Il y a deux grandes données économiques : la hausse très forte des coûts des matières premières (matériaux de construction) et l'augmentation des taux d'intérêt. À cela, s'ajoute une politique nationale de restriction budgétaire : baisse des



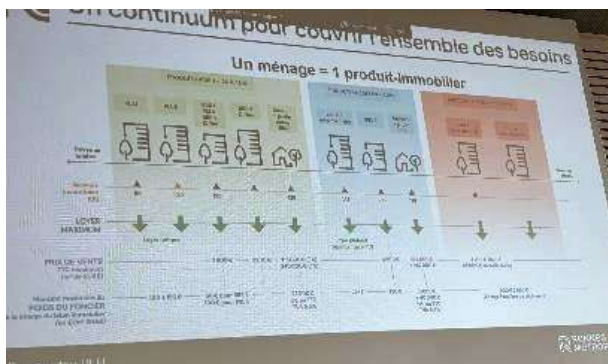
Photo dans l'ordre, Mathieu Jenvrain (conseiller métropolitain), Honoré Puil (V.P. délégué à l'habitat Rennes Métropole), Nathalie Desmalay (direction service de l'habitat Rennes métropole)

**RENNES
MÉTROPOLIS**

APL, augmentation du taux de TVA pour le logement social, limitation du prêt à taux zéro.

Outre Honoré Puil, vice-président délégué à l'habitat, on retrouve également un élu spécifiquement responsable du dossier de l'habitat participatif, Mathieu Jenvrain. Enfin, Nathalie Desmalay est la fonctionnaire qui dirige le service de l'habitat de Rennes Métropole.

(à gauche) Diapositive de la présentation



⁹ Également vice-président du réseau national des collectivités pour l'habitat participatif

¹⁰ Rennes Métropole (2023) *Programme local de l'habitat Le pouvoir d'habiter*, Rennes, 238 p.

Situation

L'action de Rennes Métropole n'a rien d'improvisé en matière d'habitat mais s'inscrit dans un programme local d'habitat (PLH) portant sur 5 ans, un programme très structuré qui porte donc sur la période 2023-2028. Dans ce document, on retrouve 4 chapitres :

- le diagnostic
- les orientations stratégiques
- les fiches actions et
- la territorialisation

Dans le premier chapitre, on revient donc sur le plan précédent en plus de souligner l'émergence de nouveaux enjeux. Les orientations stratégiques se découpent en 4 axes :

- Maîtriser les prix du logement et l'usage du sol
- Loger pour répondre aux besoins d'aujourd'hui et de demain
- Protéger les plus vulnérables et le patrimoine
- Associer et relever collectivement les défis

L'HP se retrouve en lien avec le dernier axe stratégique. Il se découpe en trois actions :

- Créer la conception participative en VEFAP (VEFA participative)
- Soutenir la programmation participative avec et par les groupes d'habitant.e.s
- Développer l'autopromotion participative via les coopératives d'habitant.e.s

Le chapitre trois présente une variété de fiches actions et le dernier, l'enjeu de la territorialisation incluant la façon dont vont se réaliser les objectifs de production de logements pour la période couverte, les accompagnements financiers et la déclinaison territoriale des objectifs de production.

Il est important de souligner que loin d'évoluer seul dans le dossier de l'habitat participatif, Rennes Métropole multiplie les partenariats entre autres avec L'ÉPOK.

En 2024, Rennes Métropole a fait réaliser une enquête sur les perceptions et intérêts pour cette approche participative et collective d'habitat. 1300 métropolitain.e.s ont été contacté.es selon une formule d'enquête téléphonique. Les résultats sont éloquent¹¹ ! Voyons quelques faits saillants :

¹¹ TMO (2024) « Les Métropolitains et l'habitat participatif Enquête sur les perceptions et intérêts pour cette approche participative et collective d'habitat », Rennes Métropole, 24 p.

- 50% de la population métropolitaine est en mobilité résidentielle, ce qui veut dire qu'elle a déménagé au cours des deux dernières années ou envisage de déménager dans les 3 à 5 prochaines années;
- De ce groupe de 50%, 43% peuvent se projeter dans une démarche participative;
- Dans cette cohorte de 43%,
 - 33% sont intéressé.e.s à disposer d'une chambre d'ami.e.s partagée
 - Entre 41 et 44% sont intéressé.e.s à disposer d'une buanderie ou d'un jardin/terrasse partagé
 - 64% sont intéressé.e.s à disposer d'une salle commune permettant d'organiser des activités
 - 75% manifestent de l'intérêt pour disposer d'un atelier de bricolage partagé
 - 70% sont très intéressé.e.s à ce que l'HP soit ambitieux en matière écologique
 - 69% sont très intéressé.e.s par la possibilité d'intégrer un logement plus abordable/accessible grâce à l'avantage économique que procure le fait de partager des espaces



Projet Kosmo



JOUR 1 – LUNDI, PM

MICHÈLE CAULETIN, CO-PRÉSIDENTE HABITAT PARTICIPATIF FRANCE. RENCONTRE À L'HÔTEL DE RENNES MÉTROPOLE

Michèle Cauletin connaît bien le sujet. Elle vit elle-même dans un habitat participatif non loin de Lyon. La structure nationale est légère, on n'y compte que 4 salariées. Comme co-présidente, Michèle doit donc s'impliquer dans de nombreux mandats y compris sur le plan de la représentation.

Dans les 1000 projets sur le territoire français, la moitié sont en zone rurale. Dans ces projets,

- 80% des projets se montent sur la base de bâtis à réhabiliter où à rénover;
- 50% intègrent directement dans le projet des activités économiques ou sociales
- 80% sont réalisés en autopromotion sans l'intervention d'opérateurs
- 50% sont accompagnés par des réseaux professionnels
- 2/3 proposent une mixité intergénérationnelle en prenant en compte les besoins des seniors
- Seulement 16% des projets ont fait l'objet d'implication d'une collectivité



Ana Lucia Gonzalez (L'ÉPOK), Isabelles Hétier (Parasol 35), Michèle Cauletin (co-présidente Habitat participatif France)



Depuis 2011, il existe aussi un réseau à l'échelle de la France pour l'accompagnement des projets connu sous le nom de Le réseau national des accompagnateurs et accompagnatrices professionnel.e.s de l'habitat participatif ou simplement RAHP. Dans deux brochures, on en apprend plus sur ce regroupement. La vision portée par le RAHP de l'HP est la suivante :

Le RAHP promeut les organisations collectives permettant d'expérimenter, de produire et de faire vivre des habitats accessibles à toutes et tous, qui reconnaissent toute leur place à la participation des habitants et habitantes et à un engagement citoyen visant à faciliter le vivre - ensemble sur une planète habitable.

Une Charte exprime les engagements des membres de ce réseau avec l'idée que l'humain est au centre des projets *afin de garantir la maîtrise du projet par les groupes de citoyens et citoyennes*. Dans un document intitulé référentiel-métier, le RAHP illustre les deux types d'accompagnement offert aux projets. Sur le plan immobilier :

- L'émergence
- La réalisation
- le vivre-ensemble

Sur le plan de la dynamique de groupe

- le collectif exploratoire
- le collectif d'intentions
- le collectif de projet et
- le collectif de voisinage



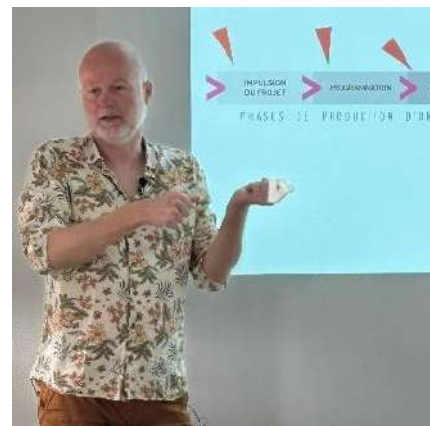
JOUR 2 – MARDI, AM

RENCONTRE DE YVAN LEGOFF, SAMUEL LANOË ET ANA LUCIA GONZALEZ DE L'ÉPOK ET ISABELLE HÉTIER, ASSOCIATION PARASOL 35, MAISON DES ASSOCIATIONS, RENNES

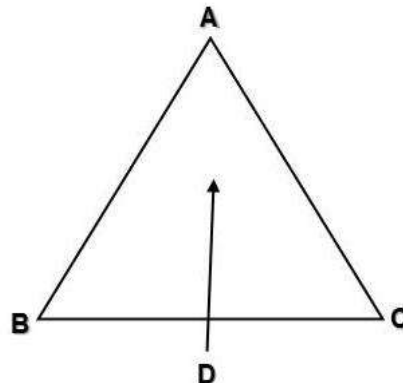
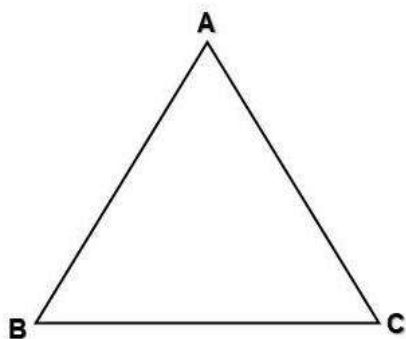
L'ÉPOK est une association loi 1901 qui, depuis 2008, accompagne l'émergence, la production et l'animation d'habitats participatifs dans le territoire ouest de la France. Elle assure la maîtrise d'usage, ce qui s'apparente au rôle des GRT au Québec. Au fil du temps, L'ÉPOK a approfondi sa conception de l'habitat participatif¹². Il s'agit donc d'une nouvelle façon d'habiter. Ainsi, l'habitat renvoie à la notion de « relation », donc de lieu dynamique.

On explique la méthodologie d'intervention dans les projets. Il y a quatre groupes d'acteurs :

- A Les collectivités qui déterminent les règles
- B La maîtrise d'ouvrage qui gère la construction
- C La maîtrise d'œuvre qui réalise le projet
- D La maîtrise d'usage soit les résident.e.s



Yvan Legoff (L'ÉPOK)



Dans chacun des projets, il y a une dynamique importante d'aller et retour entre les résident.e.s et les autres acteurs.rices du projet dans les diverses phases, soit celle de l'impulsion, de la

¹² À ce sujet, un des employés de L'ÉPOK, Samuel Lanoë, a écrit un ouvrage fort instructif sur ce concept : Lanoë, Samuel (2020) *Petit manuel de l'habitant participatif. Bâtir du commun au-delà des murs*, Rennes, Éditions du commun, 219 p.

programmation, de la conception, de la construction et l'usage-gestion (phase terminale d'occupation des lieux).

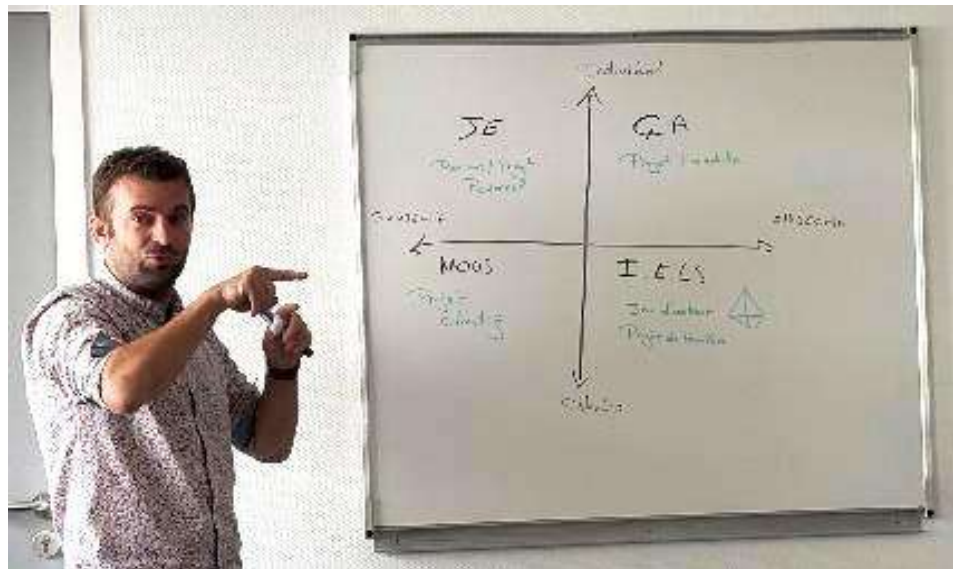
Selon L'ÉPOK, les projets initiés par les résident.e.s éventuel.le.s ont de meilleures chances de réussite et les personnes sont davantage investies que les autres.

On note donc trois grands types d'approches pour le développement des projets :

- Autopromotion
- Maître d'ouvrage délégué
- Maître d'ouvrage professionnel



Pour se faire connaître, l'organisation est bien entendu sur les réseaux et a aussi un portail et dispose d'une variété de dépliants. En 2023, avec le soutien de Rennes Métropole, L'ÉPOK a produit un guide pratique, très riche d'information illustrant les diverses approches de l'HP à Rennes Métropole¹³.



Samuel Lanoë (L'ÉPOK)

¹³ Chevrier, Stéphane, Ana Lucia Gonzalez, Samuel Lanoë et Yvan Legoff (2023) Guide la production immobilière participative Développer et diversifier les approches de l'habitat participatif à Rennes Métropole, Rennes, 110 p.

JOUR 2 – MARDI, PM (1)

VISITE DU PROJET KOSMO, 5-9 ALLÉE DES SAUMUROI, AVENUE CHARLES TILLON, RENNES.
ACCOMPAGNEMENT, SAMUEL LANÖE (L'ÉPOK), PRÉSENTATION, VÉRONIQUE GALLAIS, RÉSIDENTE

Ce projet est original à plus d'un titre. Dans un ensemble immobilier comptant un total de 45 logements, le projet Kosmo offre 14 logements participatifs, il est donc dans un contexte d'hybridation d'un ensemble résidentiel. De plus, il se situe dans un quartier prioritaire de Rennes, le quartier Villejean-Beauregard localisé au nord-ouest de la ville. Ce quartier a vécu une crise sévère dans les années 1970 avec un taux de chômage élevé et des enjeux sociaux. L'arrivée de la ligne de métro en plus de la multiplication d'espaces de verdure, a en partie, contribué à une requalification urbaine du quartier.



RHIZOME
AGENCE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME



Projet dont l'occupation des lieux est récente (2023), il a été réalisé par COOP Habitat Bretagne. Dans sa conception, les familles associées au projet ont été accompagnées par L'ÉPOK et les architectes de la firme Rhizome et elles ont participé à la programmation des plans et devis.

Projet Kosmo



JOUR 2 – MARDI, PM (2)

GRAINES URBAINES, 80 RUE DE PLAISANCE, RENNES. PRÉSENTATION, MAUD LE HOUÉROU, RÉSIDENTE

On est ici en présence d'un projet qui a pris du temps à venir à terme. Un groupe a été constitué en 2008, mais l'occupation des lieux ne s'est faite qu'en 2022. Le projet a été livré par la Coop de construction. Il se situe à proximité d'un cours d'eau (le canal Saint-Martin) avec une piste cyclable aménagée et un grand espace vert, les prairies Saint-Martin, qui recèle des observatoires à oiseaux. De l'autre côté, il est bordé par un vaste cimetière ceinturé d'un haut mur.

Il s'agit d'un projet de 11 unités se répartissant sur 4 étages et qui permet un grand nombre d'espaces collectifs, comme une chambre d'ami.e.s, deux espaces de buanderie, un atelier de bricolage, un jardin potager, une terrasse sur le toit et une grande salle de réunion qui a d'ailleurs servi à accueillir le groupe. On relève également la présence de larges coursives.

Le groupe est engagé dans un processus de réflexion pour adapter les règles et engagements dans le but de pérenniser le vivre-ensemble.



Projet Graines Urbaines

JOUR 3 – MERCREDI, AM (1)

LES MATELOUÈRES, 80 RUE DE LA POTERIE, RENNES. PRÉSENTATION ANAÏS HACHE, RÉSIDENTE

Ce projet de 53 logements en 4 ensembles est également situé dans la ville de Rennes recèle plusieurs aspects originaux. Il est présenté comme un éco-village Passerelle. Pilotés par la Coop de Construction, les travaux ont débuté en 2015 pour se terminer en 2017. On y retrouve à la fois des propriétaires de logement et des locataires. L'acquisition s'est faite en mode tarif marché ou tarif social (financement à la personne par la municipalité et politique de réduction de la TVA). Cette acquisition s'est matérialisée en consultant les plans déjà réalisés. Fait singulier et intéressant, des locataires sont en mode acquisition de leur logement. Le projet permet donc de passer d'un statut de locataire à celui de propriétaire en évitant de devoir déménager.

Le terrain extérieur appartient à la municipalité et permet une certaine libre circulation, par exemple, pour rejoindre un parc à proximité.



Projet Les Matelouères

Le projet s'est, dès le départ, singularisé par un engagement environnemental à plusieurs égards, notamment la présence abondante de fleurs et plantes ainsi que des espaces dévolus au jardinage. On note la présence de nombreux espaces communs, entre autres une salle de réunion, un atelier.

Ce projet n'avait pas une vocation participative dès le départ. C'est la mise en contact des acquéreurs par le

promoteur, par l'impulsion d'une future résidente, qui leur a permis de tisser des liens avant l'entrée dans les lieux.

Au niveau opérationnel, il y a une association qui regroupe les copropriétaires et les locataires et qui gère les espaces communs et partage de l'information à tous les résident.e.s par internet. Cela comprend plusieurs activités collectives, vélos, coups de main, achats groupés (vin, huile, agrumes, etc.), entretien d'espaces communs. Il y a la possibilité d'avoir un potager et les activités relatives aux potagers sont en mode libre, même si plusieurs initiatives ont une portée collective (ex. : accompagnement, initiation, collecte, distribution, etc.) Une agence externe gère le reste.



Projet Les Matelouères

JOUR 3 - MERCREDI AM (2)

FIL HÉMON, 26 RUE LOUIS HÉMON, RENNES. PRÉSENTATION PAR BRIGITTE TRUBERT, RÉSIDENTE

Il s'agit d'un petit projet de 15 logements en propriété, mais cela s'inscrit dans un projet de plus grande envergure de 150 unités dans le quartier piloté par la municipalité. Fil Hémon a été co-réalisé par la Coopde construction et Espacil Habitat, un groupe d'action logement à Rennes.

Le groupe a été constitué en 2015, mais ce n'est qu'en 2022 que se fera l'occupation des lieux. Le groupe est majoritairement âgé et c'est le soutien collectif qui leur a permis de tenir le coup durant les 7 années pour la réalisation (incluant la période covid). En outre, ils ont eu à travailler fort avec le voisinage afin de les rassurer sur leur présence entre ces locaux et la zone de parc. Un jardin partagé ainsi que plusieurs activités communautaires intégrant le voisinage sont offerts. Le potager a été imaginé et réalisé en grande partie par les habitants. L'ensemble des habitants exercent des responsabilités selon leurs capacités.

Espacil Habitat 
Groupe ActionLogement

 **COOPde
CONSTRUCTION**
PROMOTEUR-CONSTRUCTEUR

Le groupe est toujours en phase d'expérimentation entre rigidité et souplesse pour établir des règles du vivre ensemble. On donne l'exemple de la consommation d'énergie pour la salle de lavage.



Projet Le Fil Hémon (photographie : Frédérique Jouvin)



JOUR 3 – MERCREDI, PM (1)

COOP DE CONSTRUCTION, JÉRÔME NICOLAS, DIRECTEUR GÉNÉRAL

Fondée en 1949, cette coopérative compte plus de 70 ans d'expérience en construction de logements sur le territoire de Rennes Métropole pour un total d'un peu plus de 7000 logements. Sa production annuelle tourne autour de 120 logements et/ou maisons. Sa mission est donc de développer du logement dans une perspective solidaire et durable du territoire.

En octobre 2015, elle a modifié ses statuts pour devenir une SCIC, ce qui a renforcé ses assises sur le plan de la représentativité de diverses parties prenantes. Le conseil d'administration regroupe des

individus qui sont garants des orientations de la société. Le directeur général et l'équipe d'employé.e.s mettent en œuvre la stratégie définie par ce conseil. Quatre grandes règles définissent l'action de la coopérative :

- La qualité de la construction
- Les prix compétitifs et son expérience dans les métiers de la construction
- L'accompagnement de ses clients
- Le choix du développement durable dans le choix des matériaux, de la technique de construction autonome, de la consommation d'énergie, de la santé de ses occupants.

Répondant à une nouvelle demande depuis quelques années, en sus des projets immobiliers, la Coop de Construction réalise en plus, des projets d'immeubles destinés à un usage de bureaux de la sphère de l'économie sociale et solidaire.



Sandrine Guégan (Keredes) et Jérôme Nicolas (Coop Construction)



JOUR 3 – MERCREDI, PM (2)

KEREDES, SANDRINE GUÉGAN, DIRECTRICE DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

Constitué il y a plus de 120 ans et se définissant comme un acteur de référence dans l'immobilier coopératif, Keredes est une coopérative HLM qui a pour vocation de faciliter l'accès à la propriété pour tous, d'accompagner les parcours résidentiels et d'assurer la gestion et la valorisation du patrimoine immobilier.



L'organisation œuvre donc pour rendre le logement accessible à un large public, en garantissant des prix maîtrisés tout en maintenant une exigence de qualité. Elle développe de nouvelles solutions d'habitat coopératif, en repensant les modèles de financement, d'accès à la propriété et de gestion collective.



Keredes est portée par des valeurs coopératives au service de l'intérêt général, dont celles de la solidarité et de la bienveillance. Elle a adopté un modèle unique en France, fondé sur la coopération et la participation. Contrairement aux entreprises classiques, son capital est détenu par ses clients coopérateurs (accédants, copropriétaires, syndicats de copropriété, salariés). Outre l'assemblée générale qui regroupe l'ensemble des membres selon la règle d'un membre, un vote, les décisions stratégiques sont prises collectivement au sein de trois instances clés :

- Le comité de gouvernance, qui définit les grandes orientations stratégiques
- Le conseil d'administration, qui valide les décisions majeures
- La direction générale, qui met en œuvre la stratégie et coordonne les actions opérationnelles

Dans la promotion du concept d'habitat participatif, Keredes se donne comme objectif de construire avec les résident.e.s des lieux de vie. L'organisation propose donc des démarches où les futur.e.s habitant.e.s peuvent s'impliquer dans la conception de leur logement et des espaces communs et participer aux grandes étapes du projet : agencement, aménagements communs, choix d'usages. Cette approche favorise la personnalisation, renforce les liens sociaux et crée des cadres de vie durables et collectifs en plaçant les besoins des habitant.e.s au cœur du projet.



JOUR 4 – JEUDI, AM (1)

LA BIGOTIÈRE ET COOPÉRATIVE LE RUISSEAU, ÉPINIAC. ISABELLE HÉTIER, CO-FONDATRICE ET RÉSIDENTE

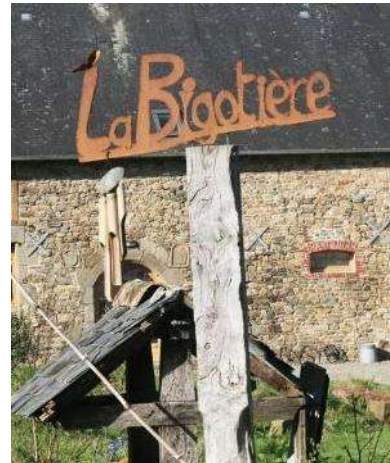
Située en milieu rural, à proximité de la commune d'Épiniac, la Bigotière est un écohameau qui a été fondé en 2016 par une bande de vieux copains et copines. Il s'agit de divers bâtis dont ceux voués aux fonctions résidentielles, le tout sur un très grand terrain.

En 2025, l'écohameau est habité par 20 personnes dont les 12 habitant.e.s fondateurs. Plus précisément, il s'agit :

- D'un habitat participatif pour 6 familles
- D'un lieu d'accueil et de vie pour trois mères isolées avec enfants¹⁴
- D'un couple avec enfants qui loue un logement
- D'un fournil
- D'une compagnie de spectacle
- De dizaines d'activités annuelles en lien avec la commune d'Épiniac¹⁵

La compagnie de spectacle du nom "Les souffleuses de rêves" s'adresse aux tous petits. Un grand chapiteau se retrouve donc sur le site. En sus, il y a un projet de transformation d'une grange du XIII^e siècle pour devenir un lieu de fêtes ouvert à l'extérieur. La boulangerie qui poursuit ses activités sous forme de SCIC permet donc d'offrir du pain sur le territoire de la commune et des environs.

De son côté, la coopérative Le Ruisseau se veut un tiers-lieu pour humains et non-humains ou simplement, diverses formes de vie. La coopérative prend l'initiative et anime un atlas communal de la biodiversité avec les communes situées à proximité et sous le nom de "Bigoscope" propose un observatoire de la biodiversité du milieu. Lors de l'arrivée du groupe en 2016, des chercheurs ont accepté de réaliser un inventaire de la faune sur le territoire. La coopérative permet aux habitants de travailler à la mise en place d'habitats propices à



¹⁴ Ce service est offert en entente avec des ressources publiques en santé.

¹⁵ Ainsi, dans un dépliant annonçant la programmation printemps/été 2025, on présente une multitude d'activités dont un stage cirque, un atelier pain, un festival du bien-être.

l'installation de la faune et de constater, par des inventaires successifs, leur capacité à favoriser leur présence sur le lieu au fil des années.



Projet La Bigotière



JOUR 4, JEUDI, AM (2)

L'ÔÔÔBERGE, DÔLE DE BRETAGNE. FRANÇOIS, LYDIE, JOCELYNE ET MARIE-THÉ, RÉSIDENT.E.S

L'idée de construire le premier bâtiment collectif d'habitation avec séparation à la source en France est née en 2013 du souhait des futurs usager.e.s du projet d'habitat participatif de Dol de Bretagne. Début 2016, ils se constituent sous la forme d'une association. Il s'agit d'une résidence participative de 24 logements répartis en 3 bâtiments conçu, animé et géré par ses résident.e.s



soutenu par le bailleur de fonds social HLM Émeraude Habitation, des architectes et la municipalité de Dol. Durant la construction, les résident.e.s ont collaboré avec l'architecte pour le choix des matériaux. Le financement s'est fait à partir d'une mise de fonds par les membres et du financement par l'État.

Les lieux d'habitation se caractérisent par d'importants standards environnementaux, incluant des toilettes sèches et, à base de jeans recyclés, une isolation très performante.

On y retrouve une mixité de typologie dans les logements offerts : accession sociale, accession libre, locatif social et hébergement pour femmes victimes de violence.

Dans un feuillet explicatif on souligne que :

L'organisation des espaces et des cheminements, la mobilité, les stationnements (...) ont été pensés collectivement. Les circulations ont été laissées ouvertes et les limites de propriétés physiquement invisibles, afin que locataires et propriétaires puissent bénéficier de l'ensemble des espaces, sans entraves architecturales.

Un des bâtiments est entièrement dédié à la vie collective dont une grande salle permettant des réunions, mais aussi des activités culturelles. C'est un ancien restaurant qui est propriété de la SCIC l'Ôôôberge. La coopérative a été créée par des résident.e.s. de l'Ôôôberge afin d'acquérir et rénover le bâtiment. Depuis l'emménagement en 2021, la



SCIC devient petit à petit l'organisation-support pour la gestion des usages de l'ensemble des espaces extérieurs de la résidence tels les jardins, les stationnements, les espaces de stockage. En somme, tel que mentionné dans une feuille explicative, *la SCIC outille et facilite la co-production de liens, usages et services partagés, entre voisin.e.s directs et indirects du site de l'Ôôdberge.*



Projet L Ôôdberge



JOUR 4, JEUDI, PM

ASSOCIATION HAMEAUX LÉGERS, COOPÉRATIVE D'HABITATION À SAINT-ANDRÉ-DES-EAUX. AYMERIC DUJARDINS, ASSOCIATION HAMEAUX LÉGERS

Avec la volonté de permettre au plus grand nombre d'accéder à une forme de propriété, aussi modeste soit-elle, se développe en France depuis 2017 le concept d'hameaux légers ou encore, d'écohameaux.

Une association nationale a été créée la même année pour en faire la promotion¹⁶. Elle poursuit la mission suivante :

Accompagner la création d'écohameaux accessibles financièrement, pour permettre à toutes et tous d'habiter de manière durable et solidaire.



Aymeric Dujardins de cette organisation présente le concept d'hameau léger avec les caractéristiques suivantes :

- Un lieu de vie accueillant un petit nombre d'habitats réversibles;
- Accessible aux ménages à revenus modestes;
- Réalisé en partenariat avec la commune qui l'accueille.



Visite de la délégation à l'association Hameaux Légers

À la base de ces projets, pour le rendre abordable, on sort le foncier de l'équation, la commune ayant alors la charge du dit foncier. Au fil du temps, quatre formes d'habitation se sont développées :

- Mobile sur roue
- Container
- Démontable (en kit)
- Compostable, ce qui permet de retourner le bâti à la nature à la fin de l'occupation

¹⁶ Hameaux Légers



Il y a un modèle qui consiste à poser des dalles de bois sur des pneus couchés au sol et remplis de fin gravier.

Les participant.e.s visitent des modèles ou prototypes de ces habitats. En outre, la commune où sont situés les bureaux de l'organisation, Saint-André-des-eaux offre un terrain à une coopérative d'habitation de telle nature (hameau léger). Bien que le modèle rayonne dans diverses régions de France avec plusieurs centaines de projets¹⁷, la Bretagne semble particulièrement favorable à son implantation. Un partenariat récent avec la Coopérative immobilière de Bretagne a déjà permis de lancer 5 projets en BRS dans cette région¹⁸.



Visite de la délégation à l'association Hameaux Légers

¹⁷ Voir la carte : [Hameaux Légers - Carte des trésors](#)

¹⁸ [Ce partenariat se traduit d'ores et déjà par le lancement de cinq projets pilotes en Bretagne, portés par les communes suivantes : Binic-Étables-sur-Mer \(22\), Elliant \(29\), Guichen Pont-Réan \(35\), Plouër-sur-Rance \(22\), Saint-Quay-Perros \(22\)](#)

JOUR 5 – VENDREDI, AM

GRAND CHEMIN, 2 RUE LES ENFANTS DU PARADIS, CHEVAIGNÉ. BENOÎT, RÉSIDENT ET CAROLINE BUHOT, ADJOINTE, DÉLÉGUÉE À L'URBANISME, À L'ENVIRONNEMENT, AUX MOBILITÉS, À LA VIE ÉCONOMIQUE ET AGRICOLE, COMMUNE DE CHEVAIGNÉ

Ce projet est né de la volonté d'un ancien maire de Chevaigné d'implanter dans la commune un habitat écologique et participatif ayant été sensibilisé au concept à travers le BRUDED. Dans le respect d'un PLU soumis à une consultation publique et citoyenne, le projet s'est fait en ZAC sur un espace de 5000m² et s'est donné au départ une charte écolo-économico-participative. À l'origine, il y a donc eu un AMI exprimé par la municipalité pour susciter des projets.



Accompagnée par l'organisation Parasol 35, les travaux ont débuté en 2010 et l'occupation s'est faite en 2012. Il s'agit de 12 logements divisés en deux, soit 6-6 en bloc offrant une variété de grandeur de logements, soit 75m², 105m² et 110m² dont certains, sur deux étages. La salle commune où se sont retrouvés les participant.e.s de la mission s'est faite en mode d'auto-construction. À l'exemple d'autres projets d'HP, cette salle a plusieurs usages, réunions, rencontres culturelles, etc.

Le mode de décision s'est fait par consensus. Présent depuis le début et fortement engagé dans le projet, Benoît souligne à quel point ce milieu de vie ouvert sur les autres a permis aux enfants de développer des complicités et de vieillir ensemble. Se sont ainsi forgées de solides amitiés qui ont traversé le temps.

Selon Benoît, avec le temps qui passe, la question du vieillir ensemble des résident.e.s est un enjeu important qui confronte le projet.



Visite du projet Le Grand Chemin

JOUR 5 – VENDREDI, PM

SÉANCE DE DÉBRIEFAGE ET PRÉSENTATION D'EXPÉRIENCES QUÉBÉCOISES DONT VILLAGE URBAIN, MAISON DES ASSOCIATIONS, RENNES. ANIMATION JEAN-PIERRE GIRARD

Dans un premier temps, la séance a permis aux participant.e.s de partager leurs apprentissages et coups de cœur de la mission. En deuxième partie, avec la présence d'hôtes français¹⁹, la rencontre a permis un partage de l'expérience québécoise en matière de cohabitat et de coopératives d'accèsion à la propriété.

Dans les apprentissages, on note l'importance du volet environnemental. Ainsi, on estime que la dimension écologique est très présente dans les projets. On relève aussi matière à transfert de connaissance dans les projets québécois de coopératives d'accèsion à la propriété.

La section qui suit vient plus spécifiquement des participant.e.s de Village Urbain.

Architecture et espaces collectifs

L'aménagement des espaces extérieurs dans les projets d'habitat participatif nous démontre qu'un flou existe dans la délimitation entre sphères collective et privée. L'aménagement paysager, les balcons et terrasses mutualisés ainsi que les coursives ouvertes créent des zones de transition où ces frontières ne sont pas strictement définies, favorisant ainsi les rencontres spontanées et les rassemblements communautaires. Cette approche soulève cependant des questions sur l'adaptation de ces concepts en milieu urbain dense, où l'espace disponible impose des contraintes particulières.

La personnalisation des espaces constitue un élément fondamental pour l'appropriation du projet par les cohabitant.es. Les expériences montrent que construire ou aménager ensemble, comme ce fut le cas pour la terrasse Fil Hémon, contribue significativement à souder les groupes. Néanmoins, cette participation soulève des défis pratiques : comment permettre aux résident.e.s d'exercer des choix personnels tout en maintenant un contrôle sur les coûts et la qualité esthétique globale du projet ?

L'importance d'offrir une dimension participative aux habitant.e.s se manifeste particulièrement dans la personnalisation des espaces collectifs, et potentiellement des espaces privés, à condition que ces choix soient validés collectivement. Les petits gestes de personnalisation, comme le choix d'une porte d'entrée ou l'implication dans l'aménagement paysager, peuvent avoir un impact considérable sur le sentiment d'appropriation.

¹⁹ Avec la participation du personnel de L'ÉPOK et des élus Honoré Puil et Mathieu Jeanvrain.

Cependant, l'observation d'espaces collectifs intérieurs entièrement aménagés par les cohabitant·es révèle parfois des résultats modestes. Ces lieux, bien que portés par des efforts sincères, donnent parfois l'impression d'avoir été pensés en second plan ou demeurent partiellement aboutis, avec un caractère un peu improvisé. Plusieurs facteurs peuvent l'expliquer : le coût élevé des charges communes, notamment en électricité, qui limite l'attrait de ces espaces ; la taille réduite de certains projets, qui restreint les surfaces pouvant leur être consacrées ; ou encore des budgets contraints, qui laissent peu de ressources disponibles une fois la construction des logements achevée. Cette réalité souligne l'importance de ne pas tout abandonner aux résident·es, mais plutôt de les outiller pour l'aménagement de leurs espaces, voire de leur réserver un budget à cet effet dans le montage financier, tout en leur laissant le temps nécessaire après la livraison pour s'approprier progressivement les lieux.

De plus, l'observation de projets français révèle une culture de la corvée collective qui semble plus ancrée qu'en Amérique du Nord, où l'individualisme dominant a érodé ces pratiques traditionnelles de travail communautaire. Il nous semble donc également essentiel de réfléchir aux moyens de "réenchanter la corvée", c'est-à-dire de redonner du sens et de l'attrait aux tâches partagées qui contribuent au bien-être collectif. Cette dimension participative s'avère cruciale pour créer un sentiment d'appartenance et de responsabilité partagée.

Accompagnement et dynamiques de groupe

La gestion des dynamiques de groupe représente l'un des défis les plus complexes des projets de cohabitat. L'harmonisation des imaginaires individuels – incluant les attentes, les rêves et les appréhensions – nécessite une approche méthodique et bienveillante. Nous l'avons déjà observé auprès de nos groupes de cohabitant.e.s et la mission à Rennes nous a confirmé que cette dimension humaine requiert des outils et un accompagnement spécialisé pour les futur.e.s résident.e.s.

Également, nous avons déjà entamé la réflexion sur l'importance d'énoncer clairement les moments de participation des futur.e.s cohabitant.e.s dans nos projets. L'approche présentée par L'ÉPOK nous a confirmé la pertinence de cartographier les moments et les niveaux de participation. Nous nous inspirerons de cette façon de l'illustrer dans le développement de nos propres parcours participatifs. Cette clarification avec toutes les personnes impliquées permet d'éviter les malentendus et de faciliter le déroulement fluide des étapes d'un projet.

Diversité et Inclusion

Un constat récurrent, autant dans les projets d'habitat participatif à Rennes que dans les projets de cohabitat au Québec, concerne la tendance à la constitution de groupes relativement homogènes. Cette observation soulève des questions importantes sur les moyens à mettre en

œuvre pour favoriser une plus grande diversité sociale, économique, générationnelle et culturelle au sein de ces communautés intentionnelles.

Vie collective et gouvernance

Gouvernance collective

Un exemple inspirant qui nous a été raconté : un habitat dans lequel les enfants, jouant bruyamment à l'extérieur, dérangent la quiétude d'autres habitant.e.s plus âgé.e.s. Plutôt que d'imposer des règles concernant le bruit, il a été décidé d'impliquer ces jeunes dans la recherche de solutions collectives. Résultat : une solution durable et acceptée par tous.tes, qui a renforcé la cohésion intergénérationnelle et démontré l'efficacité de l'approche participative même avec les plus jeunes membres de la communauté.

Comme l'illustre cet exemple, la gouvernance collective constitue le cœur battant de tout projet de cohabitat réussi : le bien-être collectif revêt une importance toute aussi grande que les préférences individuelles. Mais comment aborder l'enjeu du niveau de participation à l'effort collectif? Doit-on l'obliger et la réglementer ou, au contraire, laisser le libre choix de participer ou non?

L'approche généralement adoptée dans les projets visités était celle de la participation non-obligatoire, reconnaissant ainsi la diversité des profils et des niveaux d'implication souhaités par les résident.es. Cette flexibilité nous semble de plus en plus essentielle pour s'adapter aux préférences de chacun.e: certaines personnes préfèrent tout anticiper tandis que d'autres privilégient l'adaptation en temps réel aux situations qui se présentent.

Instaurer une gestion collective pose aussi des défis pratiques : comment faire vivre l'esprit de communauté, le "réflexe de groupe" et les habitudes de prise de décision collective avant même l'emménagement ?

Nous nous questionnons également quant à la pérennité de la gestion collective dans les projets de cohabitats, une fois livrés par les promoteurs et accompagnateurs. Comment s'assurer qu'un cohabitat conserve son essence communautaire sur le long terme ? Également, est-ce qu'un projet d'habitation classique pourrait devenir un cohabitat, à l'exemple du projet Les Matelouères? Pour certains de nos projets, selon le mode de tenure, nous envisageons de poursuivre l'accompagnement au-delà de l'emménagement. Dans d'autres cas, nous pourrions développer des services spécialisés de gestion de syndic de copropriété, spécifiquement conçus pour maintenir l'esprit du cohabitat dans le temps ou même pour accompagner les résident.e.s d'un projet d'habitation classique à transformer leur milieu de vie.

Participation sociale et vie de quartier

Nous avons été inspiré.e.s par l'ouverture d'habitat participatif à la communauté environnante, ce qui nous a semblé constituer un aspect fondamental de leur intégration territoriale. Festivals,

spectacles, hébergement de personnes réfugiées : ces initiatives témoignent d'une volonté de contribuer positivement à la vie locale et de dépasser les frontières du projet résidentiel pour créer des liens durables avec le voisinage. En bref, de faire rayonner les valeurs du cohabitat hors des murs!

Cette dimension participative externe nécessite une réflexion approfondie sur plusieurs enjeux. D'abord, il s'agit de définir clairement l'effet collectif souhaité dans la communauté : le cohabitat souhaite-t-il être un catalyseur de changements sociaux, un espace d'accueil et de solidarité, ou plutôt un lieu de rayonnement culturel? Ces orientations, loin d'être mutuellement exclusives, demandent néanmoins d'être hiérarchisées selon les valeurs et les capacités du groupe.

Ces discussions sur l'impact communautaire méritent aussi d'être approfondies dès la phase de construction, car elles influencent directement les choix architecturaux et organisationnels du projet. La conception d'espaces facilement accessibles aux visiteurs, la planification de zones d'accueil, ou encore l'intégration de services ouverts au quartier sont autant d'éléments qui doivent être anticipés pour permettre une véritable ouverture sur la communauté locale.

Culture du partage

La culture du partage se manifeste de multiples façons dans les projets visités. Certains résident.es proposent spontanément leur chambre supplémentaire pour accueillir les invité.e.s d'autres ménages, créant ainsi une hospitalité élargie. L'exemple des Graines Urbaines illustre aussi parfaitement cette dynamique du partage et de la création de liens : deux cohabitantes amies ont choisi d'ouvrir la délimitation entre leurs cours privées respectives pour créer un espace partagé.

Également, le partage d'objets peut s'organiser selon diverses modalités : achats groupés, prêts ponctuels, ou dons définitifs au collectif. Cette mutualisation contribue non seulement à réduire les coûts individuels mais aussi à renforcer les liens communautaires par ces échanges quotidiens.

Vecteur de changement social

L'habitat participatif révèle son potentiel transformateur en offrant des possibilités élargies grâce à la force du collectif. Il fonctionne comme un véritable incubateur d'implication sociale, permettant à ses membres de développer des compétences et une conscience citoyenne qui rayonnent au-delà des murs du projet.

Cette capacité transformatrice soulève une réflexion stratégique importante pour Village Urbain : pour constituer un groupe de personnes véritablement intéressées par cette démarche, il convient probablement de cibler des individus déjà impliqués dans leur communauté, porteurs d'une sensibilité aux enjeux collectifs et disposés à s'engager concrètement dans la construction d'alternatives habitables

ANNEXE

A1 : ÉQUIPE DE RÉALISATION DE LA MISSION

Jean-Pierre Girard, directeur de mission, est un expert-conseil international en entrepreneuriat collectif œuvrant dans ce domaine depuis plus de 40 ans. Co-fondateur et coordonnateur d'EFFET-I. Depuis 2007, il a notamment organisé plus d'une dizaine de missions d'études internationales en Asie-Pacifique et en Europe. Premier directeur général de la Confédération québécoise des coopératives d'habitation, il a aussi collaboré avec de nombreux organismes impliqués dans le logement social et communautaires notamment l'Association des groupes de ressources techniques du Québec et la Société d'habitation et de développement de Montréal. Son expérience internationale inclut des mandats pour l'ONU, l'OCDE, l'Organisation internationale du travail en plus d'avoir été membre durant 12 ans du bureau de direction d'une organisation sectorielle de l'Alliance coopérative internationale. Depuis 1989, en sus de ses activités de consultation, au Québec et en France, il mène une carrière d'enseignement-recherche dans le monde universitaire. Il est actuellement professeur associé à l'Institut Santé et Société de l'UQAM, chargé de cours à HEC Montréal, vacataire à Science Po Grenoble et membre d'une commission scientifique d'un collectif d'universitaires en ESS dans la région du grand Est en France.

Michel Saint-Cyr, collaborateur à la mission, est un conseiller stratégique qui possède une longue feuille de route en hébergement en lien avec le réseau de la santé, et ce depuis plus de 40 ans. Avant de se joindre à l'équipe d'Effet-I, il a contribué à la création de divers projets d'hébergement et de logements pour diverses clientèles en plus de participer à plusieurs missions étrangères, notamment en France et en Suède, mais également trois missions récentes dans le nord de l'Italie. Il siège actuellement sur le conseil d'administration de l'Association des ressources intermédiaires d'hébergement du Québec, en plus de collaborer au comité-conseil du ministère de la Santé sur la politique d'hébergement.

Aurélie Macé, collaboratrice à la mission, cumule plus de vingt ans d'expérience au sein d'organismes œuvrant dans l'action communautaire et l'économie sociale, tant en France qu'au Québec. Son parcours riche et diversifié lui a permis de développer une expertise solide en gestion organisationnelle, en coordination de projets innovants, ainsi qu'en rédaction et en analyse stratégique. Active dans plusieurs initiatives promouvant le développement coopératif et la création de communs — notamment dans les domaines de l'habitation et de la transition socioécologique — elle joue aujourd'hui un rôle de passerelle entre les pratiques québécoises et européennes. Elle collabore actuellement avec l'Association des groupes de ressources techniques du Québec (Montréal) et siège au conseil d'administration du Réseau Bon voisinage (Montréal) ainsi que de l'ÉPOK (Bretagne, France).

A2 : PARTICIPANTS.ES DE LA MISSION RENNES 2025

Participant-e-s	Organisation
Camille Biron	Village Urbain, Montréal
Caroline Blais	Village Urbain, Montréal
Jessica Boily	Village Urbain, Montréal
Dennis Bolduc	Fédération des coopératives d'habitation du Royaume Saguenay-Lac Saint-Jean (FECHAS), Saguenay
Justine Bouvier	Village Urbain, Montréal
Charleine Coulombe	Village Urbain, Montréal
Marc Desgagné	Groupe de ressources techniques Brich, Saguenay
Clément Féminias-Métivet	Repslabel (Vidéaste), Montréal
Andréa Kpenou	Village Urbain, Montréal
Estelle Le Roux Joky	Village Urbain, Montréal
Simon Mammone	Village Urbain, Montréal
Jean Pelland	Architecte, Sid Lee Architecture, Montréal
Naomi Su Hamel	Village Urbain, Montréal