

L'habitat des communs en Occitanie
Récit du lancement du Labo – Toulouse, 16
septembre 2025

Le labo.

Régional Occitanie de l'habitat des communs

Le 16 septembre 2025, à Toulouse, la CRESS Occitanie a donné le coup d'envoi d'un chantier inédit : le Labo de l'habitat des communs. Cette journée a réuni des élus, des techniciens, des associations, des collectifs d'habitants, des coopératives, des bailleurs sociaux et de grands acteurs de la protection sociale. Ensemble, ils ont esquissé les contours d'un mouvement en train de s'ancrer dans le paysage régional : inventer des formes d'habitat solidaires, écologiques et non spéculatives.

Aux origines : le Plan Habitat Durable régional

Tout a commencé en 2023 avec le lancement du Plan Habitat Durable par la Région. Une enquête citoyenne, menée auprès de 400 habitants, a révélé une attente claire : des logements respectueux de l'environnement et la possibilité de partager davantage qu'un simple voisinage. Le modèle du lotissement individuel n'est plus une évidence. Pour illustrer ces choix, deux opérations d'habitat participatif exemplaires, dont une à Montpellier labellisée BDO or et argent, ont servi de support à la réflexion. Ces résultats ont permis de fonder le Plan Habitat Durable sur une demande citoyenne forte, et non sur une simple intuition politique.

Le Gers : pionnier de l'habitat inclusif

Le Gers, département parmi les plus âgés de France, a pris au sérieux la loi ELAN de 2018 qui confie aux départements le développement de l'habitat inclusif. Avec 90 % des personnes âgées souhaitant rester chez elles, l'enjeu est majeur. Le département a choisi de travailler à trois niveaux : d'abord la sensibilisation des élus, bailleurs et associations (via des formations organisées avec HAPI et Habitat des Possibles), puis la mobilisation des EPCI, jugés plus pertinents que les 460 petites communes, et enfin l'accompagnement concret grâce à l'Assistance à Maîtrise d'Usage (AMU) pour associer les habitants dès le départ. Cette méthode évite de laisser le médico-social imposer des solutions hors-sol et place les habitants au cœur du processus.

Maison Artesage : l'art pour changer les imaginaires

La dimension culturelle est venue enrichir ces approches avec l'expérience de Maison Artesage. L'association développe une démarche singulière : utiliser la photographie, les ateliers et les rencontres pour élargir la vision de l'habitat.

Une exposition a montré la diversité des rapports au « chez soi » chez les seniors, tandis que des ateliers sur trois jours ont permis de visiter différents lieux (habitat intergénérationnel, inclusif, EHPAD, domicile adapté) avant de définir collectivement les critères essentiels d'un habitat choisi. L'objectif est clair : chacun doit pouvoir penser son habitat, au-delà des modèles imposés. L'art et la culture deviennent ici des outils puissants pour changer les imaginaires collectifs.

L'appui des acteurs de la protection sociale

Plusieurs grands groupes de protection sociale ont montré leur implication.

- Malakoff Humanis agit par des diagnostics territoriaux, croisant isolement, mobilité, fracture numérique et habitat. Leur méthode est systémique : l'habitat ne peut être traité isolément. Ils travaillent avec des réseaux nationaux comme HAPI et Cohabitat's, mais aussi avec des projets locaux innovants comme Habitat des Possibles.
- AG2R La Mondiale a présenté trois axes d'action : le maintien à domicile (grâce à « Merci Julie », diagnostic logement et « Répertoire », travaux adaptés), l'accompagnement des alternatives comme l'habitat participatif ou inclusif, et enfin l'aide à l'entrée en établissement avec le dispositif Mike Jugades.
- Agirc-Arrco, de son côté, soutient financièrement la construction et la rénovation d'habitats inclusifs et intergénérationnels, tout en développant des lieux de répit pour les aidants familiaux. Ils rappellent que leurs référents régionaux sont des portes d'entrée précieuses pour les porteurs de projets.

Ces interventions confirment que l'habitat est désormais reconnu comme un déterminant du bien vieillir et que les financeurs sociaux sont prêts à s'engager.

La CRESS et la structuration de la filière

La CRESS Occitanie a réaffirmé sa conviction : l'habitat des communs est une réponse sociale et écologique face à la spéculation foncière. Il repose sur la délibération collective, la démocratie et l'intérêt général. Pour donner de la lisibilité et de la puissance à ce mouvement, la CRESS a lancé le Labo de l'habitat des communs. Ce dernier se veut un espace de coopération, un lieu de mise en réseau et une vitrine : pour les habitants cherchant un logement adapté, pour les collectifs qui veulent construire, pour les collectivités désireuses de soutenir, et pour les partenaires de l'ESS.

Des expériences inspirantes

Deux témoignages marquants ont illustré la richesse des approches.

- Le Village de François, porté par Étienne Villemain, est un écosystème de « permaculture humaine » où vivent ensemble seniors, personnes handicapées, familles, anciens sans-abri. Plus qu'un habitat, c'est un lieu de vie intégrant une miellerie, une recyclerie, une menuiserie, une agriculture bio sur 18 hectares. Résultat : 80 % de sorties positives vers le logement. La gouvernance est exigeante : vision claire, règles assumées, parfois exclusions nécessaires. Mais l'expérience prouve qu'un habitat peut être à la fois solidaire, productif et écologique.
- L'Îlot vert de la Souldres, à Lodève, illustre un autre modèle : une coopérative d'habitants propriétaire des lieux, où chaque résident est sociétaire. Avec un budget de 4,5 millions d'euros, dont la moitié en fonds propres, le projet a connu des batailles difficiles : taux d'intérêt bancaire élevés, difficultés à obtenir des garanties publiques, scepticisme institutionnel. Mais grâce à une gouvernance partagée, une charte de non-spéculation et plusieurs centaines d'heures de bénévolat, le projet a vu le jour. Les habitants se battent contre la bétonisation, pour l'écologie et l'ancrage local. Leur message : « si on se met ensemble, on peut faire autrement ».