HABITAT PARTICIPATIF : POUR UN NOUVEAU VIVRE ENSEMBLE

Par Stéphanie Biju

Densification de l'habitat, solidarités, économies financières, écologie... sur le papier, l'habitat participatif a tout bon ! D'ailleurs, nous sommes de plus en plus nombreux à opter pour ce nouveau «*vivre ensemble*», finalement bien proche des habitats traditionnels issus des sociétés claniques.

Pour autant, élaborer un projet commun puis le mettre en musique n'est pas si simple. Et quelques-uns s'y cassent le nez. Entre idéologie communautaire et réalité du quotidien partagé, l'habitat participatif propose une troisième voie. C'est ce chemin que nous vous proposons de découvrir ici.

[Le réseau Habitat Participatif Ouest (HPO) invite les acteurs volontaires à participer à une rencontre régionale de l'Habitat Participatif de l'Ouest, le samedi 30 janvier à Lorient. Le 15 janvier, l'écopôle de Concarneau, recevait quant à lui, une soirée débat sur le thème de l'habitat participatif, en partenariat avec l'association Approche Eco-Habitat.]

« Dans l'habitat traditionnel, les espaces communs sont souvent considérés comme secondaires, annexes, à tout le monde et donc à personne. Dans l'habitat participatif, au contraire, ils constituent un socle fondateur. »

VIVRE ENSEMBLE CHACUN CHEZ SOI

Après avoir connu un premier âge d'or dans les années 70-80, l'habitat participatif connaît un renouveau depuis la fin des années 2000. Considéré comme une troisième voie au logement, entre location et propriété individuelle, ce mode d'habitat collectif, innovant, économe et écologique, qui fait la part belle à l'humain, serait une réponse à la crise économique et à la spéculation immobilière. Récemment consacré par la loi Alur 2014, de plus en plus soutenu par les collectivités locales, l'habitat participatif subit pourtant encore des blocages à son développement. Enquête.

Choisir ses voisins, concevoir ensemble un logement adapté aux besoins et aux goûts de chacun et surtout adopter une manière de vivre autrement, plus collective, plus écologique… Tel peut se résumer l'habitat participatif. Un mode de logement qui séduit de plus en plus en France où l'on recense près de 400 habitats du genre* achevés, en cours ou en projet.

Reconnu par la loi Alur

L'Etat a donné un statut législatif et réglementaire à l'habitat participatif. La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (loi Alur du 24 mars 2014) comble un manque juridique en créant deux statuts sur lesquels les différents projets vont pouvoir s'appuyer : la coopérative d'habitants et la société d'autopromotion. Des statuts juridiques dont les décrets d'application devaient être votés au cours de cet hiver 2015-2016.
Au-delà de la volonté marquée de faciliter l'émergence de modèles d'habitats collectifs innovants, alternatifs, durables et économes, les associations saluent une reconnaissance institutionnelle longtemps attendue. «*Ce qui est aussi très important, c'est que dans sa définition de l'habitat participatif, la Loi Alur reconnaît son caractère de démarche citoyenne*», martèle Pierre-Yves Jan, président de l'association Parasol à Rennes.

Il n'existe pas de modèle unique d'habitat participatif. Il peut se réaliser en ville ou à la campagne, en immeuble ou en maison, et même en HLM. Prendre la forme d'un habitat coopératif loué par des habitants tous sociétaires, d'un habitat groupé imaginé par plusieurs foyers constitués en groupe, voire auto-promu et même auto-construit. Quel qu'il soit, la philosophie de l'habitat participatif vise à sortir du système de logement individualisé, à ouvrir une troisième voie, entre l'accession à la propriété et la simple location. Et à mettre l'humain au cœur des projets. Collectif, pas communautaire.
«*La première valeur fondamentale de cette forme d'habitat, c'est le "vivre ensemble"*», martèle Cécile Viallon, co-présidente de l'association Éco habitat Groupé. «*Ce qui ne veut pas dire vivre en communauté*», insiste celle qui vit à La Viorne à Villefontaine (38), l'un des premiers habitats autogérés à avoir vu le jour en France dans les années 80. «*On se rassemble, on réalise ensemble l'habitat, on le gère collectivement, mais chacun est bien chez soi !*»
Chacun son logement donc, mais en partageant des espaces collectifs. Un jardin, à minima, mais aussi et selon, une salle des fêtes ou de jeux, une chambre d'amis, un atelier, un bureau, une buanderie… «*L'enjeu, c'est de ne pas se contenter de parties communes de desserte des logements, mais d'y ajouter des mètres carrés couverts à la disposition et sous la coresponsabilité de tous les habitants*», note Pierre-Yves Jan, président de l'association Parasol à Rennes. «*Dans l'habitat traditionnel, les espaces communs sont souvent considérés comme secondaires, annexes, à tout le monde et donc à personne. Dans l'habitat participatif, au contraire, ils fondent le "vivre ensemble"*».

Mixité sociale et intergénérationnelle

Ces espaces collectifs peuvent s'élargir à des services, du matériel, du temps aussi. Ce peut être une voiture que l'on partage ou des enfants que l'on garde. Et de renvoyer au second pilier de l'habitat participatif, le développement durable. S'il se traduit en termes d'éco-construction et d'économie d'énergie, l'habitat participatif applique d'autres de ses préceptes : la mutualisation des biens, l'entraide, la mixité sociale et intergénérationnelle aussi. «*Les murs les plus forts pour moi, ce ne sont pas les murs en briques, mais les habitants. La solidarité est très forte*», témoigne ainsi Martine, habitante du collectif Anagram, à Villeneuve d'Ascq (59). À Strasbourg (67) où l'immeuble auto-promu Melting Potes vient d'accueillir ses habitants, une autre Martine estime «*vraiment chouette que les membres du groupe aient eu envie*

La France à la traîne

En Europe, l'essor de l'habitat participatif date des années 1970. Dans les pays scandinaves, ce type de logement est assez répandu puisque l'habitat partagé représente 17 % du parc immobilier en Suède et 15 % en Norvège, avec 40 % de logements participatifs rien qu'à Oslo. L'Allemagne, quant à elle, est le berceau de l'habitat groupé : ils représentent entre 15 et 20 % des logements neufs alors qu'ils étaient quasiment inexistants avant les années 1990. En Italie, Suisse et Autriche, beaucoup d'hébergements groupés se développent également. En ce qui concerne le reste du monde, l'habitat coopératif est une réalité ancienne et très forte. Notamment en Amérique Latine et plus particulièrement en Uruguay, où 100 000 personnes vivent en habitat participatif sur 3,5 millions d'habitants. Depuis 2007, l'habitat partagé se développe aussi en Afrique, comme au Cameroun où l'association Assoal a construit trois lotissements dans lesquels résident 77 personnes. Le Canada est, quant à lui, un modèle en matière d'habitat partagé. Environ 250 000 personnes habitent et participent à 2 200 coopératives dans 91 000 logements.

*d'intégrer la maman de l'un d'eux dans le projet. Je vais être au milieu d'eux, voir leurs enfants grandir, c'est une dimension passionnante***».

Solidarité retrouvée, logique écologique… et économies bien réelles. À qualité égale, l'habitat participatif permettrait de réduire les coûts de 15 à 20 % par rapport au marché privé. Ce qui expliquerait notamment le regain d'intérêt pour cette alternative depuis la fin des années 2000. «*Il est l'une des réponses à la crise économique mais aussi à la spéculation immobilière qui contribue à la difficulté de se loger*», avance Cécile Viallon. «*Il faut aussi y voir des raisons sociales et démographiques*», ajoute Sylvain Coquerel, architecte-urbaniste au sein de l'agence Territoires en mouvement. «*Les ménages rétrécissent, les foyers monoparentaux sont de plus en plus nombreux, la population vieillit, c'est aussi une façon de ne pas vivre seul et de garder son autonomie*». À Vaulx-en-Velin (69) par exemple, les membres de Chamarel, un groupe d'amis âgés de 55 à 75 ■■■

« L'habitat participatif est forcément écologique »

© DR

Jean-Louis Lecamus est un instituteur en retraite, passionné d'éco-construction et spécialiste de la construction en paille. Il est aussi membre du Collège Solidaire de l'association Approche-Écohabitat qui œuvre pour la promotion de la construction et de l'habitat écologiques en Bretagne.

« Je ne connais aucun exemple d'habitat participatif qui ne soit pas construit en matériaux écologiques. Cela n'a rien de surprenant parce que les personnes qui s'intéressent à cette façon d'habiter sont forcément plus exigeantes en matière de qualité de vie. Elles vont donc être plus attentives à la qualité des matériaux et orienter leur choix vers des matériaux sains et renouvelables, peu émetteurs de composés organiques volatiles. Dans le même temps, par la mutualisation de locaux, d'espaces, d'équipements et de services qu'il implique, l'habitat participatif permet à chacun de satisfaire ses besoins primaires de manière enviable, tout en réduisant son empreinte écologique. »

ans, ont imaginé leur futur « *lieu de vie coopératif pour personnes vieillissantes* », comme ils le définissent eux-mêmes.

8 % des projets initiés par les collectivités

Si elles ne sont encore qu'à l'initiative de 8 % des projets d'habitat participatif en France, les collectivités locales s'approprient elles aussi un peu plus le sujet. Les appels à projets se multiplient. Strasbourg et Lille, pionnières en la matière, et dans leur sillage Marseille, Paris, Montpellier, Besançon, Redon, Grenoble ou encore le Département des Côtes d'Armor, pour ne citer qu'elles, comptent parmi les collectivités qui ont choisi de mettre des terrains à la disposition de porteurs de projet d'habitat participatif.
« *Elles ont tout à y gagner* », lance Alain Jund, adjoint délégué à l'urbanisme à Strasbourg et porte-parole du Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif (RNCHP) lancé en 2010 et qui fédère une quarantaine d'adhérents. « *D'abord parce que l'habitat participatif répond aux problématiques de performance énergétique et d'extension urbaine. Mais aussi parce qu'autour de l'envie de construire ensemble un immeuble se créent de vraies démarches citoyennes et associatives. Ce qui pourrait être perçu comme un projet collectif de l'entre-soi génère en fait un processus beaucoup plus large et les collectivités commencent à en reconnaître les effets collatéraux pour l'utilité publique.* »

« C'est une façon de ne pas vivre seul et de garder son autonomie. Mais aussi d'économiser : à qualité égale, l'habitat participatif permettrait de réduire les coûts de 15 à 20 % par rapport au marché privé. »

Innovant et expérimental

Avec 400 projets, achevés ou en cours, l'habitat participatif reste embryonnaire en France. La lenteur d'aboutissement des projets en est l'un des principaux freins. « *Il faut compter quatre ans en moyenne entre l'idée initiale et la réalisation de l'habitat* », indique Sylvain Coquerel. Les montages juridiques et financiers sont aussi compliqués. « *Les banques accordent plus facilement des prêts individuels que des prêts collectifs* », regrette Cécile Viallon. « *L'habitat participatif souffre de son caractère encore innovant et expérimental ce qui rend les banques frileuses. Mais on voit là aussi que lorsque les collectivités se montrent actives, elles sont plus confiantes* », note Alain Jund. Quant aux bailleurs sociaux, « *ils ont encore du mal à trouver leur place dans cette logique du "locataire-acteur" de son logement* », observe Sylvain Coquerel.
On le comprend, c'est l'ensemble de la chaîne des acteurs qu'il faudra mobiliser pour voir l'habitat participatif prendre vraiment de l'ampleur. Casser aussi son image encore un peu trop « *boboïsée* ». « *Oui, c'est vrai, il y a des bobos mais pas uniquement ! L'habitat participatif a toujours été ouvert à tous* », insiste la co-présidente d'Eco Habitat Groupé. Une association qui vise les 1 % de logements en habitat participatif en France. « *Ce serait déjà vraiment bien !* »

(*) Selon une étude menée sur l'habitat groupé en France par Emilie Cariou, avec l'Adess (Association de développement de l'économie sociale et solidaire) du Pays de Brest.
(**) Propos recueillis et rapportés par Coordin'Action des associations.

PLUS D'INFOS +++
Livre blanc de l'habitat participatif
Vivre en habitat participatif, par Pascal Gréboval, éd. Alternatives

PLUS WEB +++
www.territoires.gouv.fr
www.habitatparticipatif.net
www.ecohabitatgroupe.fr
www.habicoop.fr

[À Pontcharra, une vingtaine de personnes vivent Aux Granges des Toits liés. En toute cohérence, la bâtisse est techniquement pensée solaire passive (grandes surfaces vitrées sud, matériaux à forte inertie thermique, excellente isolation) et le plus *eco-friendly* possible (bois, béton, matériaux locaux, peintures bio, isolation naturelle...). © DR]

Des coopératives ouvrières à l'habitat groupé autogéré

L'habitat participatif puise ses racines dans les coopératives d'habitation initiées par les mouvements syndicalistes ouvriers du milieu du XIXe siècle. En baissant les coûts de construction, elles ont permis à de nombreuses familles modestes d'accéder à la petite propriété. Environ 10 000 logements ont été ainsi construits avant la Seconde guerre mondiale.
Dans les années 50, le mouvement des Castors est apparu en réponse à la crise du logement de l'après-guerre. Des familles se sont regroupées pour en assurer elles-mêmes la construction d'un logement décent. On estime à plus de 12 000 les logements nés des mains des Castors entre 1949 et 1955.
Parallèlement, adoptée par une loi de 1947, la location-coopérative proposait un régime de propriété collective aux personnes ne pouvant pas ou ne désirant pas accéder à la propriété mais disposées à consentir un effort financier pour se loger. Jusqu'en 1971, 36 802 logements ont été construits selon cette formule, à l'image de la Maison Radieuse dessinée par le Corbusier à Nantes. Mais, alors que ce mouvement coopératif perdait de son esprit, la loi Chalandon de 1971 a stoppé le mouvement en supprimant cette location-coopérative.
Au même moment, les premiers habitats collectifs conçus et gérés par leurs habitants ont fait leur apparition en France sous l'impulsion du Mouvement de l'Habitat Groupé Autogéré (MHGA). Près d'une centaine de projets ont ainsi vu le jour en autopromotion au cours des années 70-80, période encore considérée comme le premier âge d'or de l'habitat participatif en France.

© Pierre Lévy

PIERRE LÉVY (COORDIN'ACTION)

« L'habitat participatif a avancé ces dernières années »

La Coordin'action nationale des associations consacrées à l'habitat participatif organisait, en juillet dernier, les 4èmes « *Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif* », à Marseille. Objectif : mieux faire connaître ce type de logement. Pierre Lévy, trésorier de la Coordin'action, revient sur l'intérêt de l'habitat participatif.

Quels sont les avantages de l'habitat participatif par rapport à l'habitat classique ?
L'avantage principal est la mutualisation d'espaces entre voisins, mais ce n'est pas le seul. La plus-value de l'habitat participatif est aussi dans le sens qu'on lui donne : c'est une aventure collective. Solidarité et bienveillance, ce type de logement est aussi une réponse à l'éclatement social de ces dernières années. Un dernier point qui me tient à cœur : l'habitat participatif s'adresse à tous. Ce sont des lieux de mixité sociale, où toutes les composantes de la société sont représentées.

Quels sont les freins à son développement ?
Cette filière émerge, donc tous les outils ne sont pas mis en place. Ce sont des projets complexes, qui prennent du temps à se construire. Ce n'est pas évident non plus de trouver du foncier pour un coût qui reste, même s'il est partagé, élevé. Un dernier frein : les banques. Elles ne sont pas forcément prêtes à accorder des emprunts.

Combien de projets d'habitats participatifs sont recensés aujourd'hui en France ?
L'habitat participatif a avancé ces derniers mois. Il n'y a pas de chiffres précis puisqu'il n'y a pas d'observatoire national. Mais je dirais qu'entre 500 et 600 projets sont à des stades avancés.

Les quatrièmes « *Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif* » de juillet dernier, étaient les premières à être organisées après la promulgation de la loi ALUR. Ont-elles apporté un nouveau souffle ?
Je ne sais pas si ces rencontres nationales ont apporté un nouveau souffle national, mais c'est le cas en PACA, où étaient organisées cet événement. De nombreux projets se développent. Elles ont aussi permis la création d'un réseau d'organismes HLM impliqués dans l'habitat participatif. Mais aussi d'architectes engagés en faveur de ces logements.

« Les banques ne sont pas forcément prêtes à accorder des emprunts pour ce nouveau concept d'habitat. »

PLUS D'INFOS +++
www.habitatparticipatif.net

MÉTHODE ET PRAGMATISME, CLÉS DE LA RÉUSSITE DE LA CIE RIT

Quatre familles, de constitution et d'âge variés, partageant la même envie d'un mode de vie coopératif, ont bâti leur nid au cœur du bourg de Saint-Germain-sur-Ille (35). Un petit collectif, baptisé la Cie Rit, entièrement auto-promu et auto-construit, en à peine trois ans.

Aujourd'hui, Pierre et Sylvia, Thomas et Hélène, Yvan et Anne-Laure, Sabrina et leurs enfants âgés de 4 à 25 ans, ont pris possession de leur logement et apprennent à vivre ensemble… chacun chez soi.

Leur première rencontre date de l'été 2011. Leur emménagement de février 2014. À peine trois ans plus tard. Un temps record pour un projet d'habitat partagé, entièrement auto-promu et auto-construit. «*Dès le départ, nous avions cet objectif de rapidité et d'efficacité*», annoncent les habitants de la Cie-Rit (la Compagnie qui rit), un nid collectif de 700 m² au cœur du bourg de Saint-Germain-sur-Ille, à 20 km au nord de Rennes (35).

Quatre foyers y occupent aujourd'hui chacun un logement de 90 à 150 m². Des jeunes couples avec ou sans enfants, une tribu recomposée, une famille monoparentale. «*Au final nous sommes une quinzaine d'habitants permanents, âgés de 4 à 50 ans*», comptabilise Pierre. Des familles qui ne se connaissaient pas au préalable, mais qui partageaient la même quête d'un mode de vie plus collectif et écologique, à la campagne. «*C'est le projet qui nous a réunis. La phase de recherche du terrain a été très fondatrice pour le groupe*», indique Anne-Laure. Ces recherches, actives et disciplinées, les ont menés sur un terrain vague de 1 250 m², avec son poulailler attenant. Pour le bâti, le groupe s'est tourné vers une architecte qui a esquissé l'habitat correspondant à la fois aux envies communes et individuelles.

[Chaque logement de 90 à 150 m² est doté d'une terrasse privative donnant sur un jardin collectif. © SB / LMDP]

Maîtrise totale du projet

En optant pour l'autopromotion et l'auto-construction, le collectif de la Cie Rit, qui s'est constitué en Société Civile Coopérative de Construction (SCCC), a voulu maîtriser totalement son projet. La clé de sa réussite ? «*Méthode et pragmatisme*», lance Thomas. « *L'engagement et la mobilisation de tous aussi* », ajoute Anne-Laure. Chacun a en effet apporté sa pierre à l'édifice : Yvan son réseau et ses connaissances en matière d'habitat participatif, Thomas ses compétences en informatique et outils de gestion, Pierre sa récente formation de charpentier, les femmes ont géré la logistique, l'organisation des repas pendant les chantiers, l'encadrement des enfants…

Quatre auto-constructeurs ont été désignés, un par foyer. Pierre, Yvan, Sabrina, Thomas, en l'occurrence, ont ■■■

[Les membres du collectif la Cie Rit ont demandé à une architecte de dessiner l'habitat correspondant à la fois à leurs envies communes et individuelles. L'auto-construction a ensuite été assurée par un membre désigné de chaque foyer constituant le groupe. © SB / LMDP]

« Ici, il y a toujours une voiture disponible si besoin, une casserole assez grande pour partager un repas, quelqu'un pour réceptionner un colis... »

■■■ fait le choix d'arrêter de travailler pour s'y consacrer à temps plein. « *Au-delà de l'état d'esprit qui va avec, l'aspect financier a aussi motivé l'auto-construction. En faisant à notre façon, en négociant par nous-mêmes le prix d'achat des matériaux auprès des fournisseurs, nous avons pu réaliser des économies substantielles* », indique Pierre. Au total, cet habitat collectif, de forme dense, au bardage bois et aluminium avec des terrasses privatives donnant sur un jardin collectif, économe en énergie, a coûté 800 000 euros, quand l'architecte l'avait estimé à 1,2 million.

La « rue Nord » dessert les logements

Aujourd'hui, le quotidien du collectif Cie-Rit s'articule autour de la « rue Nord », un espace commun aussi appelé serre ou coursive. « *Il dessert les entrées de tous les logements* », explique Hélène. Un endroit qui respire la vie, où se côtoient trottinettes, barbecue, tables d'appoint, porte-manteaux... « *Cette "rue Nord" fait tout à la fois office de voie de circulation, d'espace de jeux pour les enfants, de stockage du matériel, de terrasse protégée, de salle de réception...* ». Réceptions qui, à terme, se dérouleront dans la dépendance dont la construction est en phase de finition. « *Ce nouvel espace commun c'est un peu du luxe. On se l'est permis car nous avions le terrain pour et la capacité de construire à bas coût* », motive Pierre. « *Cette salle servira à tout usage qu'on lui trouvera. Pour des repas, des soirées diverses, on l'ouvrira même aux copains, pour une résidence de théâtre. Tant qu'à construire un bâtiment, autant qu'il serve !* », observe Hélène.

Une réunion par mois

Qu'on se le dise, tout ne s'est pas passé non plus sans heurts, ni stress. « *Il y a eu des problèmes* », reconnaît volontiers Anne-Laure, « *mais le fait d'échanger régulièrement a permis de les régler* ». Le collectif, qui fonctionne selon le principe d'une personne / une voix, quelle que soit la taille du logement, continue de se réunir au rythme d'une fois par mois. « *On travaille sur la gouvernance pour savoir comment on veut fonctionner, on parle des travaux à mener dans le jardin collectif, de tout ce qui a trait au bâtiment et à la vie du groupe.* »

Une vie que les habitants de la Cie-Rit définissent non pas comme communautaire, mais bien collective. « *Notre envie de départ, c'était aussi de savoir faire preuve de discrétion les uns envers les autres. Nous avons fait le choix de ne pas mettre de rideaux, cela veut bien dire que le contrat est respecté et qu'il n'y a pas de gêne entre nous* », lance Thomas. Chacun bien chez soi donc, « *mais en mieux* », note Pierre. « *Ici, il y a toujours une voiture de disponible si besoin, une casserole assez grande pour partager un repas, quelqu'un pour réceptionner un colis...* ». Et Anne-Laure de remarquer : « *nous ne sommes pas dans une relation de voisinage traditionnelle.* »

Une famille sur le départ

D'ici quelques mois, et parce que sa vie prend un nouveau tournant, une des familles va quitter le collectif. L'annonce de ce départ n'est pas sans susciter une certaine émotion chez les autres membres du collectif. « *Forcément des liens se sont créés. Il va falloir trouver une autre famille qui n'aura pas connu les débuts du projet, ce qui implique aussi de savoir comment, nous, nous allons l'intégrer ?* » Tous en ont bien conscience, avec un taux de rotation moyen de 8 ans pour les logements en France, rien n'est figé. « *Certes, la Cie-Rit est un lieu de vie très investi, avec plein de sens... Mais s'il faut partir, on partira. Nous avons aussi construit un habitat collectif qui nous laisse ce choix !* »

PLUS D'INFOS +++
cie.rit.free.fr/blog

« Notre “ rue Nord ” fait tout à la fois office de voie de circulation, d’espace de jeux pour les enfants, de stockage du matériel, de terrasse protégée, de salle de réception. »