

DOSSIER DE PRESSE

L'habitat groupé coopératif :
une troisième voie pour le logement

Sommaire

Introduction page 1

I. La propriété

1. La propriété individuelle pages 2-3

- a) Un modèle idéologique de société
- b) Arguments et mythes de la propriété
- c) La maison individuelle

2. La propriété collective pages 4-5

- a) La philanthropie industrielle et la Familistère de Guise
- b) Les cités-jardin
- c) Du rêve communautaire de 1968...
- d) ... A l'habitat groupé coopératif

3. L'habitat groupé coopératif pages 6-8

- a) La naissance de l'habitat groupé coopératif en France
- b) Les caractéristiques de l'habitat groupé coopératif
- c) Les motivations des groupes

II. Une troisième voie pour le logement

1. L'habitat groupé et la crise du logement pages 9-11

- a) Les grandes questions de la politique du logement
- b) L'habitat groupé coopératif, une troisième voie

2. Vers un urbanisme coopératif pages 12-18

- a) Les quartiers durables et l'habitat groupé coopératif
- b) Le quartier EVA-Lanxmeer à Culemborg
- c) Le quartier Vauban à Fribourg en Brisgau
- d) Le quartier Vauban : une leçon de gouvernance
- e) Bilan

III. Perspectives de développement en France

1. En France, un système accessible à tous? pages 19-20

- a) L'association AERA
- b) Le Village Vertical
- c) Un réseau national en construction

2. L'intérêt architectural de ce type de projet pages 21-24

- a) Une architecture de relations
- b) Un exemple : Eco-Logis Strasbourg-Neudorf

Conclusion page 25

Introduction

La maison individuelle est devenue un rêve partagé par une grande majorité de français.

Il se concrétise dans la réalisation de ces lotissements standardisés qui banalisent les territoires et sont décriés par les architectes et les urbanistes mais plébiscités par la population.

La ville s'étale (ou plutôt l'urbain se généralise), le territoire se mite, les temps de transports s'allongent sans cesse et les réseaux routiers se développent en conséquence. Gaspillage des ressources.

A l'heure des grands discours sur le développement durable (qui devrait être soutenable), l'urbanisme est au cœur des débats.

Elus, urbanistes, acteurs sociaux, architectes inscrivent de plus en plus fréquemment leurs actions dans cette perspective vertueuse.

Cela se traduit par des formules comme Habiter sans s'étaler, Reconstruire la ville sur la ville, Concilier Urbanisme et Environnement, Economiser l'énergie dans les bâtiments (label Effinergie), Atteindre une Haute Qualité Environnementale, Réaliser des Eco Quartiers...

Les politiques se sont saisis des concepts d'écologie urbaine et proposent partout des plans de développement des transports doux, prônent le retour de la végétation en ville dans des espaces urbains conviviaux.

De nouveaux modes de gouvernance s'imposent face à ces impératifs, qui font participer les habitants à ces nouveaux modes d'urbanisation.

Parallèlement, les rapports annuels de la fondation Abbé Pierre se font chaque fois plus alarmants sur la crise du logement social.

Les fractures socio-territoriales s'aggravent, le logement social se paupérise.

Plus récemment, la crise financière transformée en crise économique a considérablement ralenti la production du secteur du bâtiment.

Comment tous nous loger en assurant une meilleure mixité sociale et en fabricant la ville de façon plus soutenable ?

La solution est-elle le « Tous propriétaires » que propose le gouvernement actuel ?

Dans les années 70 est né un mouvement qui propose une autre forme de propriété, partagée et non-spéculative : c'est l'habitat groupé coopératif.

L'accent y est mis sur le capital humain, sur l'importance des rapports de voisinage, source de convivialité, d'échanges, de solidarités...

De nombreux groupes d'horizons divers et partout en France se réapproprient aujourd'hui cet idéal en l'adaptant à la société contemporaine, à la recherche d'un nécessaire compromis entre vie privée et vie collective.

Quelles en sont les valeurs ? Les avantages ?

Quelles réponses peut-il apporter aux problèmes actuels du logement et de l'urbanisme ?

I. La propriété

1. La propriété individuelle

On a constaté depuis les années 60 une augmentation spectaculaire du pourcentage de propriétaires dans la population de la plupart des pays européens (comme dans le reste du monde).

En France, ce pourcentage de la population propriétaire (du logement occupé) s'élève aujourd'hui à 54%. Mais en plus de cette augmentation statistique du nombre de propriétaires, il importe de constater une valorisation idéologique marquée de ce statut.

Au niveau de l'opinion publique, «la maison individuelle représente une aspiration quasi unanime»(1) ; les français sont en effet 82% à souhaiter résider dans ce type de logement.

Au niveau politique, les orientations du gouvernement actuel pour le logement s'inscrivent dans cette tendance lourde.

La propriété d'une maison signifie pourtant pour une bonne part de la population qui n'a pas « les moyens exigés dans les lieux consacrés de l'occupation urbaine, centre-ville ou banlieues vertes bien équipées »(2), un environnement de faible qualité, un éloignement du centre et des transports insuffisants.

Une épargne forcée, une localisation aux choix restreints et le travail forcé des deux conjoints sont autant de sacrifices nécessaires.

Comment expliquer alors la persistance de l'engouement pour la propriété ?

a) Un modèle idéologique de société

C'est d'abord historiquement que la propriété s'est imposée dans la société à la fois comme valeur fondamentale et presque comme condition d'existence sociale des individus.

La propriété est en effet un des fondements de la constitution de notre société moderne.

Ainsi, « La déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 établit formellement les liens entre droits naturels, inaliénables et sacrés, liberté et propriété des individus. »(3)

Boissy d'Anglas, le rédacteur de la constitution de 1793, y écrit même que « l'homme sans propriété a besoin d'un effort constant de vertu pour s'intéresser à l'ordre qui ne lui conserve rien ; un pays gouverné par les propriétaires est dans l'ordre social ; celui où les non-propriétaires gouvernent est dans l'état de nature.»(4) Et dans les faits, « Sous l'an III de la République, en 1795, la citoyenneté active se définit par rapport à ceux qui paient l'impôt direct et, dans ce contexte, le statut de propriétaire réapparaît comme l'un des critères éminents du droit de vote »(5)

On voit donc dès la constitution de 1793 apparaître une certaine peur du locataire, notion liée à l'instabilité sociale (réelle à cette époque), à l'indifférence, à l'échec.

Dès l'origine, au XIX^{ème} siècle, du courant de réforme urbaine dont un des objectifs est de rendre les ouvriers propriétaires, l'idée est de les moraliser, de les attacher à une vie familiale et de les faire adhérer aux valeurs sociales de la bourgeoisie dominante.

On constate alors « un glissement qui s'opère du statut de propriétaire possédant à celui de propriétaire occupant. Le premier constitue au XIX^{ème} siècle un état, voire une profession, l'appartenance à une classe en tout cas. Le « propriétaire », c'est alors celui qui possède des appartements et les loue. (...) Le second devient au XX^{ème} siècle une aspiration partagée par des couches sociales de plus en plus élargies, et si symbole de réussite il y a, c'est au prix de l'abandon d'une autre fierté populaire sacrée - ne rien devoir qu'à soi-même, ne pas être endetté. »(6)

Il semble donc que la propriété individuelle reflète un modèle idéologique de société imposé, fondé sur l'idéal d'une démocratie de propriétaires qui permettrait une nouvelle citoyenneté, prospère et stable.

C'est la vision d'une société opulente et consensuelle qui fait prospérer cet idéal de la propriété, qui distingue clairement les propriétaires des non propriétaires jugés presque dangereux.

Nous verrons plus loin que dans le contexte de crise du logement que nous connaissons, cette histoire n'est pas neutre et contribue à alimenter l'amertume et les frictions dans cette «ville (qui) ne fait plus société» (7), mais intéressons nous d'abord de plus près aux arguments et aux mythes attachés aujourd'hui à cette propriété, qui s'incarne dans la maison individuelle.

(1) source CREDOC. Enquête menée en 2004 sur commande de l'UNCMI, sur 22 communes, élus et habitants (1000 entretiens)

(2) Querrien Anne, Lassave Pierre, «Devenir propriétaires», in Les annales de la recherche urbaine n°65, décembre 2004, p2

(3) Choko Marc.H, «La propriété à tout faire, arguments et fictions», in Les annales de la recherche urbaine n°65, décembre 2004, p5

(4) Groux Guy, Lévy Catherine, «Le patrimoine ouvrier, le droit, le titre, la valeur» p27

(5) ibidem p28

(6) Choko Marc, op cit p6

(7) Donzelot Jacques, « La nouvelle question urbaine », in Esprit n°258, nov 1999, p 87-114

b) Arguments et mythes de la propriété

Traditionnellement, la volonté de devenir propriétaires se fonde sur deux grands arguments.

-le premier est de « s'assurer un « toit sur la tête » pour ses vieux jours »

-le deuxième est la raison patrimoniale, « Le complément de retraite est un objectif secondaire au regard du capital à transmettre aux enfants » (8)

Aujourd'hui, aucun de ces arguments n'a plus de réelle validité dans les faits :

« Les ménages accèdent à la propriété de plus en plus jeunes et déménagent de plus en plus fréquemment. Il faut donc modifier nos conceptions traditionnelles et envisager le foyer familial comme une « roulotte », un lieu de référence mais mobile dans le temps et l'espace au gré des fluctuations de la composition des ménages, voire de leur démembrement-recomposition, et un moyen d'accumulation d'une certaine épargne éventuellement transmissible (mais avec l'allongement de l'espérance de vie, un jour de plus en plus lointain). »(9)

Mais plusieurs mythes persistent et confortent cette volonté (en grande partie irrationnelle donc) de posséder sa maison:

- « Avoir et être se confondent presque toujours » (10)

C'est le besoin de marquer son passage ici bas, de posséder.

-« Le retour à la terre, le Mythe pionnier de « la petite maison dans la prairie », version laïque contemporaine de cette recherche du paradis perdu.» (11)

L'héritage de la société rurale, un attachement à la pierre par le biais de la propriété

L'attachement à la propriété est donc essentiellement d'ordre sentimental et idéologique :

Elle est conçue tout à la fois comme

« satisfaction d'une aspiration profonde, d'un besoin naturel, fondamental ; symbole d'ascension sociale; foyer familial et patrimonial ; sécurité, liberté et indépendance ; investissement et source d'enrichissement. » (12)

c) La maison individuelle

La propriété privée s'incarne aujourd'hui massivement dans la maison individuelle.

Référons nous encore une fois à l'enquête du CREDOC (Centre de Recherche pour l'Étude et l'Observation des Conditions de vie) sur l'image de la maison dans l'imaginaire des français pour mieux comprendre quelles sont les valeurs attachées à cette propriété (maison).

Deux éléments clés ressortent de l'enquête :

-le premier concerne le jardin et le cadre de vie

«Les Français sont avant tout à la recherche d'un cadre de vie. Plus que la maison en elle-même, c'est son implantation qui participe à l'image d'un logement idéal.

À la question « Pour vous, quels sont les éléments les plus importants dans un logement », les personnes interrogées ont répondu en premier lieu « Le fait qu'il y ait un jardin » (58 % des répondants).

Chacun souhaite posséder sa parcelle de terrain. Ce rapprochement avec la nature, dont la conséquence est l'engouement pour le jardinage et le développement des jardineries, est une des manifestations d'un cocooning qui est aussi une recherche de sécurité.» (13)

-le deuxième concerne la flexibilité et la personnalisation

«La perception la plus répandue de la maison individuelle est celle d'un espace à géométrie variable. Celle-ci devient alors un lieu de vie flexible qui s'adapte à la structure de la famille et à ses besoins. Elle est appréciée en premier lieu car c'est un logement personnalisé (93 % des Français sont d'accord avec cette affirmation). Elle symbolise « le sur mesure », le logement collectif étant le prêt à porter.

93 % des enquêtés sont d'accord avec l'affirmation : « la maison individuelle est idéale pour les familles avec des enfants », ils en soulignent la convivialité (79 % sont d'accord avec cette affirmation).»

L'importance du jardin, du cadre de vie, de la possession de quelque chose à soi, maîtrisable, appropriable, personnalisable, flexible. Ces volontés sont-elles compatibles avec l'idée d'une propriété plus collective, où est-ce la tendance sécuritaire du «chacun chez-soi» qui prime?

(8) Flageollet-Saadna, «L'espace de qualification de la propriété locative privée à Paris», CILOG, Paris, 3 au 6 juillet 1990, p4

(9) Choko Marc, op cit p9

(10) Attali Jacques, «Au propre et au figuré. Une histoire de la propriété», Paris:Fayard, 1988, p12-13

(11) Choko Marc, op cit p6

(12) ibidem p5

(13) CREDOC op cit

2. La propriété collective

Depuis toujours, l'homme recherche le contact avec autrui. C'est une espèce qui, à travers le temps, s'est toujours rassemblée en bandes, en clans, en groupes, en familles...

Au fil de l'histoire, l'homme s'est montré capable de créer et réinventer des modes de vie adaptés aux besoins du moment.

Même si notre société contemporaine, nous l'avons vu, a tendu dans son évolution et en particulier depuis la deuxième guerre vers l'individualisme triomphant d'aujourd'hui, des courants collectivistes ont tenté à travers les époques de démontrer la viabilité d'autres modes d'organisation sociale, notamment à travers l'habitat.

Dès le XI^{ème} siècle avant JC existaient des sociétés communistes comme la secte juive des Esséniens dont les membres partageaient habitat, vêtements, nourriture et biens divers.

Mais plutôt que de s'attacher à établir une chronologie exhaustive des tentatives de vie collective au fil de l'histoire, arrêtons-nous sur quelques exemples qui peuvent être considérés comme des grandes étapes de la formation de ce concept actuel qui nous préoccupe : l'habitat groupé, que nous tenterons de définir.

a) La philanthropie industrielle et le familistère de Guise

Au cours des XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles, sont nées de nouvelles utopies communautaires autour de Gabriel Bonnot de Mably, Charles Fourier, Victor Considérant ou Karl Marx...

C'est Fourier et son projet de Phalanstère (14), un habitat collectif qui inclut un jardin commun et des lieux communs de réunion («Outre des appartements, le Phalanstère doit contenir, beaucoup de salles de relations publiques» (15)) qui inspirera J.B. Godin pour mettre en pratique la première expérience d'utopie sociale à grande échelle.

Il associe un lieu de travail - l'usine Godin, toujours en fonctionnement – et un « Palais sociétaire » pour former une société harmonieuse, le Familistère (16) : habitation collective, piscine, économat, jardin, nurserie, écoles, et le théâtre, temple de la communauté familistérienne.

Cette expérience durera, sous une forme coopérative, jusqu'en 1968. Godin est le seul de l'époque à avoir réussi à créer un habitat de type communautaire qui fonctionna pendant près d'un siècle.

Les principes de base étaient les suivants : salaires versés dans un pot commun, rotation des tâches domestiques, développement des activités culturelles, etc. Par exemple pour les repas, Le Familistère disposait d'une cuisine collective, mais chacun avait la possibilité de faire également ses repas chez soi. Les marchandises, elles, étaient achetées par un syndicat.

Il y avait des services communs, par exemple dans un établissement spécial, chacun pouvait trouver des baquets et des appareils propres pour laver son linge. Le Familistère a également apporté une solution au problème de la garde des enfants grâce à la création d'une nourricerie dans l'habitat. De plus les habitants étaient associés à la gestion du Familistère. L'objectif de Godin, dans cette réalisation, était de procurer aux ouvriers tous les avantages, principalement en équipements et services collectifs, dont les «riches» pouvaient jouir individuellement. Ainsi qu'un objectif sous jacent, d'assurer la présence des ouvriers sur leur lieu de travail, d'exercer un forme de contrôle.



du Phalanstère de Fourier



au Familistère de Godin (cour intérieure avec coursives)

(14) Fourier (1772-1837), le Phalanstère : 1820.

(15) Debu-Bridel J., L'actualité de Fourier, France empire, 1979, p96.

(16) J.B. Godin (1819, 1888), premier Familistère : 1859.

b) Les cités-jardin

Fin du 19ème, début du 20ème siècle, apparaît la «cité jardin».

«Le mouvement en faveur des cités-jardins est né avec la publication, à Londres en 1898 par l'urbaniste, socialiste et utopiste anglais Ebenezer Howard, du livre « To-morrow, a peaceful path to real reform » (Demain, un chemin pacifique vers une véritable réforme). C'est en 1903, qu'il entreprit la création d'une première cité-jardin, Letchworth, à 70 km au Nord de Londres». (17)

Il s'agit selon lui de créer en bordure des villes de nouvelles cités qui feraient la transition entre ville et campagne. Ces cités-jardins veulent proposer un meilleur contact avec la nature et entre les habitants. Elles sont gérées par des sociétés coopératives et représentent à la fois une nouvelle conception sociale et urbanistique.

«La cité-jardin se veut autarcique, assurant la diversité des tranches d'âge, des groupes sociaux et des activités de production, afin d'atteindre un équilibre et d'être autosuffisante sur le plan alimentaire comme sur celui des produits industriels». (18)

Les idées de Howard furent popularisées et diffusées dans de nombreux pays, mais souvent transformées. En France, elles le furent par Georges Benoît-Levy. C'est autour de 1930 que l'on vit les premières cités-jardins apparaître aux alentours de la capitale, pour «assurer la décongestion» de Paris, une quinzaine de cités sont ainsi construites autour de Paris

Toutefois, il ne fallut pas attendre longtemps pour que les contraintes financières et le manque d'espace remplacent les cités-jardins par des logements collectifs, voire des tours.

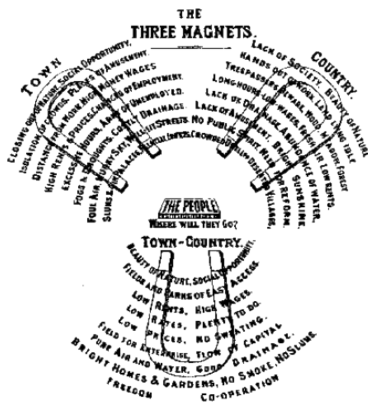


Diagramme des trois aimants d'Ebenezer Howard qui représente comment la cité-jardin associe les avantages de la ville et de la campagne sans les désagréments des deux

Vue aérienne de la cité-jardin de Letchworth aujourd'hui



L'une des dernières «cités-jardins» lancées par l'OPHBM de la Seine est la cité de la Muette à Drancy (construite par Eugène Beaudouin, Marcel Lods et Jean Prouvé entre 1931 et 1934), qui constitue en réalité une transition vers les grands ensembles, dont c'est le premier exemple en région parisienne.

c) Du rêve communautaire de 1968...

C'est dans le cadre des questionnements sociaux des années 60 qu'est apparue, au Danemark pour la première fois, l'idée d'un habitat groupé.

Les retombées de mai '68 donnent en effet une impulsion de force aux expériences d'habitats communautaires. Ce sont essentiellement de jeunes individus qui se lancent dans l'aventure, guidés par leur «rêve communautaire», la volonté de sortir de la société de consommation en formant des groupes soudés.

...A l'habitat groupé coopératif

L'habitat communautaire n'est cependant pas la réponse que tous attendaient. Il demande énormément de souplesse et ne laisse pas toujours assez de place au développement individuel. Certains de ces jeunes porteurs de projets communautaires ne sont pas convaincus de leur capacité à vivre dans ce type d'habitat à long terme en familles, avec des enfants. Ainsi ils perfectionnent leur projet d'habitat communautaire en y ajoutant la dimension impérative du respect de l'épanouissement individuel.

«Ils proposent un habitat qui est à la fois commun et privé sur un même territoire, et qui respecte l'individualité de chacun : l'habitat groupé coopératif. Ce type d'habitat est une alternative à la maison individuelle, trop privée et à la maison communautaire, trop commune.»(19)

(17) Merlin P., Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Presses Universitaires de France, Paris, 1988.

(18) ibidem p164

(19) Giaux Catheline, TFE de bachelor en écologie sociale, «L'habitat groupé, fait pour durer?», Haute école libre de Bruxelles, 2005

3) L'habitat groupé coopératif

L'habitat groupé coopératif d'aujourd'hui se veut donc un compromis entre le mode de vie individualiste d'anonymat et de repli sur soi que propose la société contemporaine, tant dans les grands ensembles dépersonnalisés que dans les maisons individuelles qui sont vite devenues aussi impersonnelles que l'appartement standard, et un mode de vie communautaire qui ne correspond pas aux attentes de la majorité.

Il entend réintroduire des notions telles que l'ambiance du quartier, le sentiment d'appartenance, le folklore, etc... altérées par la valorisation de la famille nucléaire.

Il considère qu'un logement ne se limite pas uniquement à son aménagement intérieur. Les «prolongements extérieurs» jouent un rôle aussi important dans le bien-être des habitants.

Dans les quartiers où « il fait bon vivre », on trouve en général en plus des logements des espaces pour la vie collective. Les places, les rues, lieux de contacts et d'échanges, soigneusement aménagés.

Ce modèle est donc en quelque sorte un descendant direct du village rural, icône reflétant solidarité entre habitants et symbiose entre homme et nature.

a) La naissance de l'habitat groupé coopératif en France

En France, on peut considérer qu'il est né dans les années 70, notamment avec la création du MHGA (mouvement de l'habitat autogéré) qui a aidé jusque dans les années 90 les candidats dans leurs démarches pratiques et juridiques.

Le mouvement s'est rebaptisé « écohabitat groupé » en 2008, et le concept connaît aujourd'hui une vitalité sans précédent, en témoigne le nombre de structures de soutien et de groupes d'habitants qui se forment pour tenter l'aventure.

Les pionniers des années 70 sont à la retraite et prennent du temps pour promouvoir ce mode de vie.

Les informations se multiplient sur internet, au cœur du flot d'informations concernant le développement soutenable.

b) Les caractéristiques de l'habitat groupé coopératif

Nous choisissons ici l'expression d'«habitat groupé coopératif».

Le terme habitat groupé peut en effet être utilisé par les architectes et urbanistes pour les constructions en moyenne densité appelées aussi habitat intermédiaire.

Le type de projets qui nous intéresse ici ajoute cette dimension «coopérative» que nous allons expliciter.

Différentes dimensions le caractérisent :

- La dimension spatiale : l'habitat groupé coopératif est composé d'espaces privés (habitations ou appartements autonomes) ainsi que d'espaces communs (jardin, salle commune, etc.) définis par l'ensemble du groupe
 - La dimension sociale : cette dimension est complémentaire à la première puisque qu'elle prône l'épanouissement de la vie sociale (au travers des espaces communs) sans altérer l'épanouissement de l'individu (au travers de sa sphère privée).
 - La dimension volontariste : la spécificité de l'habitat groupé coopératif est qu'il faut avoir la volonté de vivre dans du collectif. Ce type d'habitat peut être proposé à un public en difficulté mais celui-ci doit alors faire preuve de volonté afin d'y être intégré.
 - La dimension idéologique : l'habitat groupé coopératif se construit autour d'un projet commun à tous les membres du groupe. Cela n'empêche aucunement aux habitants de mettre des éléments en commun afin de faire des économies d'échelle. Mais cette économie n'est pas la motivation principale, elle est secondaire au projet collectif.
 - La dimension d'autogestion : les habitants d'un tel habitat sont les gestionnaires de leur lieu et de leur mode de vie (organisation interne, rencontres, tâches, etc.).
 - La dimension de temporalité : l'habitat groupé coopératif peut répondre à différentes attentes en terme de temporalité (long, moyen, court terme). Il se structure dans le temps avec la possibilité d'évoluer quant à son organisation interne, ses règles, ses projets, ses habitants, etc.
-

c) Les motivations des groupes

Dans un travail antérieur sur l'habitat groupé, réalisé par l'asbl Habitat et Participation (19), les motivations ont été classées selon 3 champs différents : social, économique et idéologique.

De nombreux thèmes sont récurrents, fondant un socle commun de référence, d'autres s'ajoutent et donnent à chaque groupe une tonalité particulière.

Le champ social

la solidarité, l'entraide, l'échange, le partage, la mixité sociale, la mixité intergénérationnelle, vieillir ensemble...

« Ce type d'habitat est motivé par une volonté de créer des rapports sociaux plus profonds (et pas juste se connaître de vue) avec les gens du quartier, du voisinage, ... Il y a là un refus de l'isolement qui se manifeste par la volonté d'une vie plus conviviale, alimentée de contacts, de rencontres, de rapports sociaux qui se construisent. Ce type d'habitat regroupe sous un même toit différentes compétences, différentes approches de la vie, différents âges... Il y a derrière cette initiative un réel espoir de communauté interculturelle. »

Le champ économique

Economies d'échelle, mutualisation des ressources, auto construction, non-spéculation, co-habitation du logement et de l'emploi...

Autant pour la construction...

« Nous avons pu remarquer via nos interviews que pour l'ensemble des habitats groupés rencontrés, le facteur économique était présent. Effectivement, malgré le fait que ce ne soit pas majoritairement le premier intérêt dans l'élaboration d'un tel projet, il est évident que l'idée de se mettre à plusieurs pour rénover ou construire un habitat présente un avantage financier. »

Que pour le quotidien

« Lorsque l'on vit dans du collectif, il y a bien évidemment le fonctionnement de la vie de tous les jours à gérer. C'est aussi un secteur dans lequel l'ensemble des familles peut faire des économies d'échelle : l'électricité, le chauffage, les machines à laver, les voitures (covoiturage...). Cela demande évidemment un peu d'organisation au départ pour tout mettre en place mais cela représente un gain quotidien. »

Le champ idéologique

La conservation du patrimoine, l'écologie, l'accueil social, la dimension culturelle, la sociocratie, la communication non-violente, l'économie sociale, la simplicité volontaire...

« Certains habitats groupés peuvent poursuivre plusieurs idéologies en plus de leur volonté de vivre en collectivité. C'est comme cela que l'on peut trouver des habitats groupés qui ont, à la fois, une volonté de conservation du patrimoine, de vie spirituelle, d'auto-gestion économique ainsi que de réinsertion sociale. Ces divers domaines d'»action» demandent bien évidemment une organisation soutenue du groupe, de la cohésion, des moyens. »

Cette diversité de motivations montre bien que les projets d'habitat groupé coopératif sont aussi divers que les groupes qui les composent.

Ils ont tous une volonté commune qui est de vouloir faire cohabiter le privé et le collectif. L'habitat groupé coopératif se veut être une forme d'habitat qui permet à tout un chacun de vivre de manière individuelle, en ayant ses repères personnels (maisons unifamiliales, voitures, occupations personnelles,...) tout en mettant certaines choses en commun sur base volontaire.

Mais il est frappant de remarquer qu'une autre motivation est quasi constante, bien que non inhérente à ce type de projet, celle de l'écologie, qui découle d'une réflexion plus large sur le cadre de vie.

« Une autre volonté commune à tous ces habitats (ceux rencontrés dans le cadre de l'étude) est celle de vivre dans un cadre naturel, c'est-à-dire dans un environnement proche de la nature, que ce soit dans leur situation géographique, dans les matériaux (peinture, bois...) ou encore dans les installations écologiques (tels que des panneaux solaires, un compost, le recyclage de certains déchets...). Ce souci écologique est une préoccupation récurrente, que les habitants se disent «devoir» prendre en considération lorsqu'ils réfléchissent à un projet d'habitat groupé puisque celui-ci tend à améliorer leur mode de vie en l'abordant d'une manière collective. »

(19) texte préparatoire à «Habitat groupé, une alternative» par l'asbl Habitat et Participation, 1983.

ibidem pour toutes les citations de la page

Tentons pour conclure une comparaison avec l'enquête déjà citée du CREDOC.

Les motivations précédemment évoquées pour la maison individuelle étaient : la présence d'un jardin, et le caractère personnalisé, flexible et convivial du logement, idéal pour les familles.

Concernant ces attentes, soulignons tout d'abord le fait que ce type de projets ne peut s'envisager que « sur mesure ».

Nous nous intéresserons plus loin aux processus de conception et à l'intérêt de ce type de projets pour les architectes.

-il est donc par nature personnalisé, d'abord par les individus pour chacun des logements, puis par le groupe pour les espaces communs.

Le jardin par exemple peut être totalement mutualisé, mais il n'est pas rare que chaque famille dispose en plus d'un jardin privatif.

-la flexibilité est favorisée par l'échelle et la complexité du projet, elle fait partie des principes de ce type d'habitat.

-la convivialité est possible dans le cadre privé de la cellule familiale, mais est en plus favorisée au sein du groupe par la présence d'espaces communs. Les familles avec enfants peuvent-y trouver un avantage non négligeable (et tout particulièrement les parents célibataires mais aussi les personnes âgées).

Deux autres points méritent d'être abordés :

-il permet de répondre plus facilement (en répartissant entre les coopérateurs le coût des installations) à la volonté très présente de prise en compte d'un développement durable :

« 78 % d'entre eux accepteraient de payer plus cher une construction respectant les principes du développement durable (matériaux écologiques, récupération des eaux de pluies, capteurs solaires...) » (21)

-il permet de réduire la peur attachée à l'engagement dans le processus de construction (par la mutualisation des risques, qui pourrait l'être encore plus par la création d'un fonds mutuel national comme le propose Habicoop, mais aussi par le recours à un architecte)

« La construction reste enfin une opération très complexe pour 72 % et l'épée de Damoclès de se voir livrer un produit défectueux est présente dans de nombreux esprits (61 %). Une fois la maison achevée, la question de l'entretien est un souci majeur et rédhibitoire pour beaucoup. » (22)

On voit donc que l'habitat groupé coopératif apporte de nombreux avantages aux «coopérateurs» :

Mutualisation des espaces, réduction des coûts, convivialité...

Certains aspects peuvent néanmoins porter à réticence :

La peur de la lourdeur du processus (par l'inertie du groupe)

La peur de la lourdeur de la gestion, à la fois de l'entretien et des conflits (qui suppose souvent l'existence d'une charte à respecter)

Mais c'est aussi une certaine méfiance envers l'initiative privée et collective qui doit disparaître pour que ce système puisse se développer.

En effet, au coeur d'un projet d'habitat groupé coopératif, il y a souvent une volonté d'appartenance et de reconnaissance du groupe. Le fait d'avoir un projet commun et une habitation commune permet à tout individu de se définir et de trouver une identité sociale.

Mais c'est cette même cohésion sociale qui peut entraîner un repli de l'habitat sur lui-même, et entraîner le qualificatif de « ghetto », qui peut-être réel mais aussi lié à des idées reçues (une somme de projets égoïstes rassemblés par un prétexte économique ou écologique ? des hippies nostalgiques ? une communauté d'habitants qui cherchent à se protéger du monde extérieur ? ou une secte d'échangistes ?)

C'est pourquoi dans ce type d'habitat, l'ouverture vers l'extérieur est primordiale. Elle permet de faire vivre le groupe en l'alimentant d'avis, de personnes extérieures et ainsi de ne pas le fermer au changement, à l'évolution. Des valeurs comme l'accueil social, la mixité (sociale et intergénérationnelle) ou la solidarité sont ainsi de plus en plus affirmées par les groupes.

Les structures d'accompagnement se développent, des réseaux se tissent et les projets se construisent de plus en plus avec des partenariats extérieurs (bailleurs sociaux, associations d'insertion, municipalités...).

Dans le contexte actuel du marché du logement auquel nous allons nous intéresser maintenant, cette ouverture paraît indispensable pour donner une crédibilité et une vraie place à ce type de projets sur le marché.

(21) CREDOC op cit

(22) CREDOC op cit

II. Une troisième voie pour le logement

1) L'habitat groupé et la crise du logement

Le marché du logement français est aujourd'hui marqué par une fracture entre deux « mondes » qui s'éloignent de plus en plus :

D'un côté la promotion privée, qui fait la part belle aux maisons individuelles.

Ainsi, depuis le milieu des années 1970 en France, plus de la moitié des résidences principales sont des maisons individuelles et, depuis 1997, selon l'Insee, elles représentent les deux tiers des logements construits.

L'accession survalorisée a entraîné mécaniquement une hausse de l'immobilier et la spéculation a doublé le prix du foncier sur les 8 dernières années.

De l'autre, le logement social, qui fait face à une crise déjà ancienne mais de plus en plus grave, qui se caractérise par une pénurie grandissante de logements sociaux :

Les listes de demandeurs s'allongent dramatiquement, le rapport 2009 de la fondation Abbé Pierre (1) fait état de 800 000 demandes en France, et de 400 000 sur la seule région Ile de France.

Dans ce contexte, les rotations du parc sont inexistantes, il ne joue plus son rôle d'accueil et d'étape dans un parcours résidentiel et sa fonction sociale se renforce inexorablement.

Cette fracture engendre en effet une ségrégation socio-spatiale de plus en plus marquée, que Jacques Donzelot analyse suivant le modèle d'une « ville à trois vitesses », « celle de la relégation des cités d'habitat social, celle de la périurbanisation des classes moyennes qui redoutent la proximité avec les « exclus » des cités mais se sentent « oubliés » par l'élite des « gagnants » portée à investir dans le processus de gentrification des centres anciens ». (2)

Le dernier rapport de la fondation Abbé Pierre s'inquiétait à ce propos du fait que

« Pour les populations qui en sont captives, la « pétrification » des quartiers sensibles dans l'exclusion génère des difficultés qui se cumulent. mal-logement « classique », mise à l'écart physique, stigmatisation... font craindre de voir ces quartiers devenir de véritables « parkings sociaux », c'est-à-dire des lieux que l'on ne destine à rien d'autre qu'à « contenir » des populations jugées indésirables. » (3)

a) Les grandes questions de la politique du logement

Comment tous nous loger ?

L'Etat a institué récemment le droit au logement opposable (loi DALO du 5 mars 2007) qui est en application depuis le début de l'année 2008, et qui substitue à l'obligation de moyens faite à la collectivité publique (et en particulier l'État) une obligation de résultat, celui de donner un toit à ceux qui n'en ont pas.

Elle réserve des contingents préfectoraux de logements destinés à loger les personnes prioritaires (une commission départementale est chargée de les définir), mais la fondation Abbé Pierre souligne le risque de concentrer cet accueil sur les quartiers déjà fragiles (où se trouve l'essentiel des contingents) et donc de nuire à la mixité sociale.

Comment rééquilibrer la répartition des différents types de logement, notamment sociaux sur le territoire, pour assurer une mixité sociale?

La loi SRU de 2000 était sensée rééquilibrer la répartition territoriale du logement social en imposant aux communes la présence d'au moins 20% de logements sociaux sur leur périmètre.

Mais aucune sanction dissuasive (une simple pénalité financière de 150euros/logement manquant) n'a permis de la rendre efficace (40% des communes concernées ne la respectent pas)

Comment prendre en compte les nouvelles exigences fixées par le Grenelle de l'environnement ?

La politique du logement doit également intégrer les résultats du Grenelle de l'environnement qui a conduit à lui fixer de nouveaux objectifs comme la production d'un habitat économe ou la réhabilitation du parc existant.

(1) La fondation Abbé Pierre publie chaque année un rapport sur l'état du mal-logement en France

(2) Donzelot Jacques, « La ville à trois vitesses : relégation, périurbanisation, gentrification. » in Esprit n°3-4, « La ville à trois vitesses », Editions Seuil, Mars-avril 2004, 14-39.

(3) Fondation Abbé Pierre op cit

Tous propriétaires?

La période actuelle est aussi marquée par un débat passionné sur le développement de l'accession individuelle à la propriété, cristallisé autour de la possible augmentation du parc HLM vendu aux occupants. Les orientations nouvelles du gouvernement reposent sur « le développement de l'accession à la propriété qui est censée répondre aux aspirations des Français et qui est parée de toutes les vertus puisqu'elle est considérée comme pouvant permettre de dynamiser les parcours résidentiels et de constituer une sécurité pour les ménages face à un avenir incertain. Le Président de la République propose en même temps de recentrer le rôle des Hlm dans l'accueil des populations les plus modestes pour lesquelles devait être réservée la possibilité d'accéder à la propriété de leur logement. » (4) (il a été fixé un objectif de vente de 40 000 logements sociaux par an)

Cependant les bailleurs craignent notamment de voir partir la meilleure partie de leur parc, déjà très insuffisant (la production annuelle de logements sociaux est inférieure à ces 40 000 logements, 30 000 logements seulement ont été construits en 2008)

Et l'association Habicoop souligne que « la politique du « tous propriétaires », pas plus que celle des quartiers dévolus aux HLM, ne parvient à maintenir une certaine mixité sociale »

b) L'habitat groupé coopératif, une troisième voie

L'habitat groupé coopératif, dans ce contexte, semble apporter de réelles solutions ; non dans l'optique de se substituer aux systèmes existants mais pour proposer une troisième voie possible, qui répond à la fois aux impératifs énoncés plus haut et aux demandes des français.

D'un côté, les grands ensembles sont « pétrifiés », les locataires s'y sentent captifs et n'ont aucun droit de modification sur leur logement.

L'attribution des logements est un processus de plus en plus théâtral entre le bailleur, les instances de médiation publique et le demandeur.

Dès les années 1970, Nicole Haumont parlant des locataires note que le contexte social dans lequel ils doivent s'inscrire est celui d'une

« société dont la propriété constitue la base et où il n'y a pas de réussite sanctionnée ou de garantie contre l'échec hors de la propriété. Depuis deux siècles environ, c'est en effet par et pour la propriété que les groupes sociaux dominants constituent leur existence historique et leurs modes de vie . » (5)

De l'autre côté, les maisons individuelles favorisent un mode de vie individualiste et des stratégies qui génèrent l'exclusion.

Du point de vue écologique, l'habitat pavillonnaire est extrêmement consommateur de territoire, et les municipalités se montrent de plus en plus intéressées par le logement intermédiaire.

« la politique de construction est, d'une manière générale, limitée par un manque de foncier à court terme. De ce fait, le logement individuel n'est pas la réponse idoine pour les communes. Quand celles-ci envisagent la construction, c'est de façon ciblée pour attirer des familles en centre ville ou pour aménager une zone particulière. Les communes favorisent en revanche assez largement la construction de logements en petits collectifs ou en individuels groupés. L'individuel groupé, comme le définit un élu, c'est « pour celui qui y vit la sensation d'être dans de l'individuel (entrée individuelle, pas de vue sur les voisins et vice-versa) alors qu'il vit dans du collectif. C'est plus dense et donc moins gourmand en espace ». (6)

Malheureusement, cette recherche d'un intermédiaire typologique architectural et urbanistique risque de ne pas pouvoir satisfaire les demandes profondes des gens, puisqu'elle s'inquiète uniquement d'un intermédiaire formel, qui peut difficilement être plus qu'un pis aller plus dense à la maison individuelle, qui reste le but final pour la plupart des gens qui y habitent.

L'habitat groupé coopératif s'intéresse à cette même échelle intermédiaire (entre individuel et collectif) mais dans le cadre d'une recherche sur des typologies du « vivre ensemble », sur la valorisation d'un rapport de voisinage qui ne soit pas une contrainte mais une source de solidarité, d'échange et d'entraide.

(4) Fondation Abbé Pierre op cit

(5) Haumont Nicole, Les locataires, Paris, Institut de sociologie urbaine, 1976, p2

(6) CREDOC op cit

Ses valeurs fondamentales sont (association Habicoop) (7):

-la propriété partagée : la société coopérative est propriétaire de l'immeuble et le demeure. Les coopérateurs sont locataires de leur logement et propriétaires de parts de la coopérative.

-la sortie du système spéculatif : la valeur des parts sociales, encadrée, est déconnectée de la valeur du bien. Ce système permet de sortir durablement un bien de la spéculation en offrant un coût du logement toujours identique relativement au coût de la vie (c'est-à-dire indexé sur l'inflation). La coopérative propose un autre rapport au patrimoine : la fonction d'habitat et l'intérêt collectif priment sur l'investissement immobilier et l'enrichissement financier individuel.

-la gestion démocratique : une société coopérative repose sur les valeurs d'égalité, de transparence dans la gestion et de participation de chacun aux décisions. La démocratie s'y applique selon le principe une personne = une voix, quel que soit le nombre de parts sociales détenues.

Il propose de sortir des logiques individualistes, de fonctionner en petites unités de gestion qui assurent une place pour chacun dans la société...

Il prône l'implication, l'investissement, la participation, l'initiative, la responsabilité.

Il permet une mixité sociale diffuse. Il fait cohabiter des personnes provenant de milieux sociaux divers, aux revenus disparates.

Il permet de sortir du système spéculatif et de proposer des logements à leur coût réel.

(L'intérêt économique peut être important par rapport à une maison individuelle, environ 20% à l'achat du terrain et pour les travaux, et 25% dans le coût de gestion au quotidien (chauffage, entretien, énergie...))(8).

Il favorise l'intégration de personnes fragilisées, âgées ou handicapées, la mutualisation des capacités d'endettements ainsi que le recours aux financements du logement social doivent permettre l'accès aux ménages modestes.

Il est ouvert à de nombreux partenariats avec des bailleurs, des associations, des municipalités...

Les projets peuvent en effet se construire de façons très diverses:

L'initiative peut venir d'un groupe déjà constitué qui veut construire un projet isolé en autopromotion, ce groupe peut décider de solliciter une municipalité pour obtenir un terrain (dans le cadre d'une ZAC, pour réhabiliter une friche...) ou proposer un partenariat à une structure extérieure qui peut alors être co-maître d'ouvrage et aider au portage financier de l'opération.

Mais l'initiative peut aussi venir directement d'une municipalité, d'une fondation... qui lance un appel à des personnes motivées pour constituer des groupes.

Pour l'instant, c'est un type d'habitat très peu développé en France, essentiellement parce que sa mise en oeuvre qui sort des schémas classiques reste assez complexe. En effet, jusqu'à aujourd'hui, bon nombre de projets n'ont pu être menés à leurs termes, compte tenu de difficultés administratives et particulièrement dans la recherche de terrain privé. Les groupes se tournent alors souvent vers les communes.

Les collectivités peuvent devenir les partenaires privilégiés de ces projets en offrant à leurs nouveaux habitants volontaires un cadre de vie de qualité respectueux de l'environnement et ancré dans le territoire.

Les enjeux publics doivent être énoncés au départ de la prise de contact avec les porteurs de projet. Les terrains peuvent être soit cédés sous un bail emphytéotique, soit vendus.

Plusieurs scénarios s'offrent à elles pour que le porteur de projet prenne en compte ses volontés :

- les orientations du PLU (PADD, orientations d'aménagement...) pour les zones à urbaniser
- un appel à projet sur un terrain constructible de la commune

Nous allons maintenant nous intéresser à des pratiques qui, dans le cadre de projets urbains à plus ou moins grande échelle, se basent sur des principes de gouvernance participatifs et n'hésitent pas à mêler des maîtrises d'ouvrages variées pour produire des cadres de vie d'une grande convivialité et tenter d'instaurer une vraie mixité sociale.

Ces deux exemples sont étrangers, puisque ce type de démarche est encore à l'état de projet en France, mais nous citerons ensuite quelques exemples français de démarches coopératives qui amorcent des partenariats pour rendre le système accessible à tous.

(7) www.habicoop.fr

(8) CAUE Isère, «L'habitat groupé coopératif», 2008

2) Vers un urbanisme coopératif

a) Les quartiers durables et l'habitat groupé coopératif

Au cœur des problématiques du développement soutenable se pose la question d'un urbanisme durable, à la confluence de ses «trois piliers» (économique, écologique et social).

Cette idée c'est rapidement traduite par les projets d'éco quartiers qui fleurissent partout en France.

Lors de la récente campagne des élections municipales, beaucoup de candidats proposaient la réalisation d'au moins un quartier durable dans leur ville.

Eco-villages, éco-hameaux, éco-quartiers, suivant leur taille et leur situation urbaine ou rurale, il ne s'agit pas d'habitat groupé proprement dit, mais bien d'une réflexion sur les mêmes thèmes, l'écologie et le « vivre ensemble », à une échelle un peu plus grande, celle d'un village, d'un quartier ou même d'un morceau de ville.

La définition proposée par l'association française des Éco maires est la suivante :⁽⁸⁾

« Le quartier durable est un territoire qui, pour sa création ou sa réhabilitation, intègre dans une démarche volontaire une conception et une gestion intégrant les critères environnementaux, un développement social urbain équilibré favorisant la valorisation des habitants, la mixité sociale et des lieux de vie collective, des objectifs de développement économique, de création d'activités et d'emplois locaux, les principes de la gouvernance que sont la transparence, la solidarité, la participation et le partenariat. »

Comme les projets d'habitat coopératif, ces quartiers fonctionnent sur la base d'une charte.

Comme eux ils insistent sur la présence et la qualité des espaces collectifs.

L'éco-quartier veut favoriser l'entraide, qu'elle soit spontanée ou organisée sous forme de SEL (système d'échange local), par l'échange de services, de biens ou de savoir-faire...

Les principes généralement suivi par les éco-quartiers sont :⁽⁹⁾

- la consommation de préférence des produits éthiques, locaux, naturels, biologiques et biodégradables.
- la réduction des déchets par une consommation sobre, la réutilisation, le recyclage et le compostage et de la pollution aérienne par le choix de modes de transport sains et écologiques : marche, vélo, transports en commun, co-voiturage, autopartage
- la récupération des eaux de pluie
- le choix des énergies propres et renouvelables et la sobriété énergétique.

Les exemples qui vont suivre sont intéressants puisqu'ils intègrent des principes de gouvernance qui conduisent à une sorte d'«urbanisme coopératif», qui investit les habitants dans la conception de leur cadre de vie.

Ils ont également tous deux offert une large place à des projets d'habitat groupé proprement dit.

L'initiative n'émane pas ici d'un groupe déjà constitué pour monter une opération unique, mais d'une fondation pour le premier et d'une municipalité pour le deuxième, qui lancent un appel à habitants motivés pour constituer des groupes et s'investir dans un projet commun.

Quels processus de décision et de conception ont-ils mis en place?

Comment sont-ils gérés une fois construits?

Parviennent-ils à cette mixité sociale recherchée?

(8) www.ecomaires.com

(9) Braive Thomas, Mémoire de formation en qualité environnementale dans le bâtiment, ENSA Lyon, 2007

b) Le quartier Eva-Lanxmeer à Culemborg

Le processus de décision/conception

Culemborg est une petite ville d'environ 26000 habitants à une trentaine de kilomètres au sud-est d'Utrecht (Pays-Bas).

Ce quartier à été construit à l'initiative de la fondation EVA (fondation citoyenne destinée à la promotion du développement durable) sur un ancien terrain agricole de 24 ha.

Ce quartier a été entièrement conçu par ses futurs habitants.

Dès 1994, la fondation a réuni une liste de 80 familles intéressées par le fait d'habiter un éco quartier et a sollicité diverses municipalités pour trouver un terrain.

Dès que la municipalité de Culemborg a proposé ce terrain, la démarche de la fondation a visé à impliquer les futurs habitants à chaque étape du processus.

Le plan directeur a été développé dès 1997 avec l'aide d'experts de l'énergie, de l'eau, du paysage, de la construction, dans le cadre de trois ateliers d'urbanisme qui réunissaient des représentants des habitants, des milieux immobiliers et de la municipalité.

Les habitants ont ainsi commencé par se former avec des experts de l'urbanisme durable.

Ces séminaires ont permis de fixer les grandes lignes du projet urbain, de sauvegarder la diversité des architectures (six types de logements) pour répondre à toutes les demandes, ainsi que de délimiter/localiser les espaces verts partagés.

L'architecture des immeubles est flexible afin de pouvoir adapter les espaces à l'évolution de la vie.

Les habitants ont également été impliqués dans l'élaboration des plans, puis jusqu'à la construction en contribuant à façonner les briques en terre crue du lieu.

La fondatrice du projet, Marlen Kaptjin, souligne que cet engagement a été un élément clé de la réalisation du quartier et de l'état d'esprit collaboratif qui y règne actuellement.

Les partenariats ont été décisifs pour la conduite du projet :

Tout d'abord, la municipalité qui a soutenu son développement et assumé une part des risques, et la province de Gueldre qui a commandé et subventionné 200 logements.

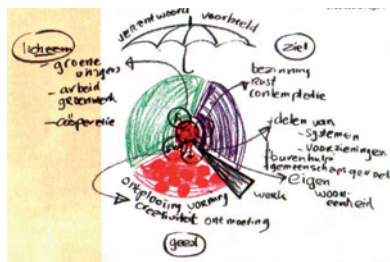
la Banque hollandaise Triodos, très enthousiaste sur le projet, a consenti à un grand nombre des prêts à un taux d'intérêt réduit car le VROM, le ministère néerlandais du Logement social, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement, a délivré une attestation 'verte' pour les habitations de Lanxmeer.

Certains immeubles ont été réalisés sous mandat communal (conçu par un bureau de développement puis confiés à un entrepreneur).

Les autres immeubles sont le résultat de projets individuels ou collectifs d'habitants, ou de fondations ayant pour vocation le soutien au logement.



premières visites



la conception



un atelier d'urbanisme

La gestion du quartier

Dès l'ouverture du chantier, en 1998, les habitants se sont constitués en une association : BEL. Une des membres de leur comité fait partie d'office du groupe de pilotage EVA-Lanxmeer. Depuis 2004, BEL a complètement repris la gestion du projet ainsi que les tâches de maintenance et d'entretien, la municipalité les finançant par des subventions. Outre la gestion du quartier, la fonction de BEL est d'assurer la pérennité du projet et d'éviter la spéculation : Elle dispose d'un droit de préemption sur tout mise en vente dans le périmètre du quartier. Si le logement est mis en vente sur le marché libre, elle doit approuver le montant de la transaction

Sources :

Bierens de Haan Camille, Schaeffer Verena, «Pays-Bas : quatre quartiers durables entre désirs et réalités», in Urbanisme n°360, mai-juin 2006, pp 34-40

www.eva-lanxmeer.nl/

www.ecoquartiers.developpement-durable.gouv.fr

Le quartier

Le quartier comprend 250 logements, dont quelques immeubles avec des appartements locatifs ou PPE (propriétés par étages), de l'habitat groupé (villas mitoyennes) en propriété privée et une maison de retraite (établissement médico-social/EMS) avec appartements privés.

La majorité des habitants sont des familles de la classe moyenne

En plus des logements, on y trouve 40000 m2 de surfaces de bureaux, une crèche et une petite école, ainsi qu'un café et un commerce d'objets d'occasion ; le périmètre comprend même une éco ferme urbaine pédagogique.

Tous les bâtiments répondent à de hauts standards écologiques, et le quartier est totalement libre de voitures, et très vert.



plan d'ensemble du quartier



espaces communs, végétation, mixité du bâti



*L'exemple de l'immeuble «seniors» Het Kwarteel
L'immeuble d'appartements Het Kwarteel a été réalisé au cours de la troisième phase. Il s'agit là de l'initiative de seniors qui se sont dotés de logements pourvus de soins communautaires. Ce projet leur appartient entièrement en propre, de sa conception à sa réalisation en passant par le plan de développement. Le projet Lanxmeer a intégré dès le début un petit parc de bureaux qui se trouvait sur sa frontière nord. Par la suite, s'y est ajouté un ensemble plus important de bureaux et d'entreprises côté sud.*



la ferme urbaine écologique (assurant une production biologique et un contact avec la nature)

c) Le quartier Vauban à Fribourg en Brisgau

Le processus de décision/conception

En périphérie de Fribourg, à moins de 3 km du centre ville, le quartier Vauban s'étend sur 38 hectares où se trouvaient les anciennes casernes de l'armée française, quittées par celle-ci en 1992 et rachetées par la ville de Fribourg en 1993 pour réaliser ce quartier inspiré du modèle de la cité-jardin.

Le projet, démarré en 1994 et presque achevé.

Le processus de participation citoyenne est initié en 1995, et reconnaît l'association Forum Vauban comme entité de gestion et de coordination de ce processus. Il est consulté dès le démarrage de la planification du quartier.

Un concours pour le plan d'aménagement est lancé, remporté par l'agence de Stuttgart Kohlhoff & Kohlhoff. La participation des habitants du quartier Vauban a été constante pendant cinq ans, depuis le concours d'architectes d'idées jusqu'aux travaux. La commune a dépensé 20 000 euros par an pour soutenir le processus de concertation, allant jusqu'à l'embauche de militants. Au départ, la concertation a intéressé les étudiants et les "alternatifs" déjà présents sur le site dans les casernes non démolies. Elle a ensuite été élargie aux organisations écologiques puis aux acquéreurs potentiels. Les rencontres des habitants avec les services de la ville ont eu lieu de façon régulière. En outre, tous les six mois, les habitants regroupés dans le Forum Vauban ont pu rencontrer les élus. Point non négligeable, le Forum Vauban a obtenu un siège au groupe de travail du conseil municipal.



le quartier avant le projet



le Forum Vauban



la conception

Les objectifs poursuivis

Grâce à sa maîtrise totale du foncier, la municipalité a pu imposer ses choix lors de la conception du quartier et lors des ventes des terrains. Ses exigences, répercutées sur les promoteurs privés, sont de plusieurs ordres :

- architecturales, avec par exemple une hauteur maximale de 4 étages,
- urbaines, notamment en imposant une place de parking maximum par logement, dans un parc collectif situé à l'entrée du site et à un prix de vente dissuasif.
- sociales, dans le respect du principe de mixité, la mixité des emplois, des habitations et des couches sociales,
- énergétiques, puisque la référence de consommation sera le label Habitat à basse énergie (<65 KW/m2/an) encore plus draconien que la norme allemande (100 KW/m2/an).

Ces exigences sont intégrées dans les différents documents contractuels.

D'autres choix ont concouru à façonner le cadre de vie particulièrement apprécié

- la préservation des biotopes du terrain, notamment au bord du ruisseau qui traverse le site,
- le découpage en petites parcelles, et la recherche d'une diversité architecturale.

En effet, les conceptions des maisons d'une même rue ne sont pas confiées au même promoteur et chacun à la possibilité de choisir la couleur de sa maison.

- la réalisation de nombreux espaces verts publics, et des jardins privatifs non clôturés contribuent à donner une impression d'espace ouvert favorable au bien-être des habitants.
- la création d'un climat accueillant pour les familles et les enfants : nombreux équipements scolaires et sportifs - école élémentaire et jardins d'enfants - un centre de quartier et des commerces de proximité.

Sources :

Lehr Caroline, « Le quartier Vauban à Fribourg-en-Brisgau, Allemagne : un quartier manifeste ? », mémoire de 5ème année, Ecole d'Architecture de Strasbourg, juin 2005

www.ecoquartiers.developpement-durable.gouv.fr

www.vauban.de

www.quartier-vauban.de

Le quartier

Sur 4 ha, les anciens bâtiments datant des années 30, abritent 600 logements pour étudiants et demandeurs d'asile. Ils accueillent aussi le Forum Vauban ainsi que 200 logements autogérés et aménagés par l'organisation SUSI, le reste du quartier comprend 2 000 logements individuels et collectifs (une grande part de «Baugruppen» et 40% seulement construits par des promoteurs «classiques») ainsi qu'une zone d'activités de 6 hectares -prévue pour accueillir 600 emplois- et un centre de services doté d'une maison de quartier ouverte aux associations locales et d'un centre socioculturel.

Le quartier Vauban, qui compte environ 5 000 habitants, attire essentiellement les jeunes parents désireux d'accéder à la propriété à des prix raisonnables.

Près de 75% des habitants sont des cadres supérieurs ou des professions libérales (hors logements SUSI et logements étudiants). La population est principalement d'origine de Fribourg + région.

La multiplicité des intervenants et des investisseurs dans le projet Vauban engendre un large panel de constructions différentes. On constate aisément cette mixité des bâtis lorsqu'on se promène dans les rues du quartier : maisons en bande, habitats collectifs ou semi collectifs, maisons jumelées, commerces, parkings, caravanes..

Les constructions destinées aux habitations sont organisées de plusieurs manières. De nombreuses expérimentations spatiales y sont mises en place. Certaines maisons en bande abritent une même famille, d'autres sont divisées en deux logements duplex/triplex ou simplex.

Les immeubles collectifs hébergent également de telles organisations. Les plans sont variés et jouent avec les trois dimensions . De plus, ils disposent d'espaces communs, propices aux échanges entre individus et aux économies d'espace et d'énergie, comme par exemple des chauffages collectifs ou des buanderies communes. Certains immeubles proposent également des chambres d'accueil, disponibles pour les visiteurs des habitants du bâtiment. Ces pièces communes permettent aux individus d'économiser en surface d'habitation, tout en ayant le même confort. Tout est à leur disposition lorsqu'ils en ont besoin.



plan d'ensemble du quartier



un jardin collectif



abris de jardin, abris vélos...



un jardin collectif



la Vauban Allee, noue de récupération des eaux de pluie



espaces de détente répartis dans le quartier

d) Le quartier Vauban : une leçon de Gouvernance

Si le projet du quartier Vauban a réuni, depuis son démarrage, une multitude d'acteurs d'horizons divers, quatre d'entre eux l'ont véritablement porté avec une implication remarquable :

La ville de Fribourg et ses services techniques :

C'est elle qui a impulsé et dirigé le développement du nouveau quartier Vauban, dès l'annonce du départ de l'armée française. C'est également elle qui a inauguré la procédure de participation élargie des habitants. C'est elle enfin qui a souhaité renforcer l'aspect social et écologique du quartier en les intégrant au projet urbain ainsi qu'au schéma et plan d'urbanisme municipal.

Le Forum Vauban :

A l'origine, en 1994, cette association de citoyens engagés répond au double objectif de permettre à la population de participer au processus d'aménagement et de construction et de coordonner cette participation.

Cet outil original de participation citoyenne, qui a compté jusqu'à 250 membres, est mis en place par la ville de Fribourg dès le démarrage de la planification du quartier, en 1995. Constitué d'associations citoyennes motivées par les principes de développement durable et désireuses de les intégrer dans l'aménagement du quartier et la construction de leur logement, il a permis à la population de participer pleinement au développement du quartier.

Un groupe d'experts pluridisciplinaire (juriste, biologiste, urbaniste, physicien, géographe, économiste, expert bancaire, technicien de l'environnement), financés par la Fondation allemande pour l'environnement, la ville et le programme Life, ont été associés au Forum afin d'accompagner et d'animer les groupes de travail, de formuler des conseils et des recommandations techniques aux futurs habitants.

Sa mission première d'informer les citoyens a conduit le Forum Vauban à éditer un magazine de sensibilisation à la conception et au suivi des actions associées à ce quartier. Ce medium sert également de support publicitaire pour renforcer l'identité du quartier et attirer de nouveaux habitants.

Certains membres du Forum, les "propriétaires promoteurs", définissent de concert, au cours de nombreuses rencontres, l'organisation et les aménagements extérieurs de leur futur îlot ou immeuble. Ils transmettent ensuite leur projet aux maîtres d'œuvre, désignés en direct.

La coopérative de construction Genova :

Cette coopérative de construction, constituée en 1997 sous l'impulsion du Forum Vauban, est spécialisée dans la réalisation de logements écologiques et économiques. L'une de ses particularités est de militer pour la mixité des générations dans le quartier. Elle procède en passant par une commande directe à un architecte, en s'affranchissant du relais promoteur/constructeur. Genova a construit près de 80 logements, dont une partie cofinancée par des fonds publics.

La SUSI (Selbstorganisierte Unabhängige Siedlungsinitiative)

Cette initiative de logement autogérée et indépendante naît en 1990, organisée par des personnes à petits revenus qui souhaitent se loger (étudiants, chômeurs, parents isolés...).

Juridiquement, elle est composée d'une association et d'une SARL. Son action lui permet d'acquérir quatre anciens bâtiments de la caserne -pour les transformer en logements locatifs bon marché- et de mettre en place une structure participative pour les locataires. Ces derniers collaborent à la réhabilitation et à la rénovation écologique des bâtiments. En effet, chaque locataire est tenu de donner 105 heures de travail, soit un total de 30 000 heures de participation, ce qui correspond, acquisition des terrains incluse, à 10% du coût des travaux. Les nouveaux locataires continuent ensuite à donner 105 heures en travaillant pour l'entretien des jardins, le bricolage, le rangement des caves, l'administration des immeubles...

Du point de vue social, la SUSI gère une crèche, une coopérative de produits biologiques, des ateliers de bricolage, un café...



Genova a fait construire en 1999 et 2001 deux immeubles de quatre étages comportant en tout 73 appartements dont 28 en copropriété et 45 en location. Aujourd'hui, 214 personnes vivent dans ces deux immeubles.

le café géré par la SUSI



e) Bilan

Les processus de mise en place ont beau avoir reposé dans les deux cas en grande partie sur l'investissement de leurs futurs habitants, rien ne se serait fait sans le soutien des autorités locales et une étroite collaboration avec les services municipaux et certains professionnels de l'immobilier. La maîtrise du foncier a été un élément clé de départ, mais la volonté politique de voir éclore une démarche citoyenne est le fil rouge qui a permis de mener à bien ces expériences.

La variété des maîtrises d'ouvrage et l'investissement des habitants apportent à ces quartiers une diversité et une convivialité qui participent largement à la qualité du cadre de vie qu'ils proposent. Ces deux quartiers se sont construits suivant un processus itératif adoptant le concept « d'apprendre en faisant ».

Le découpage en différentes phases (3 pour les deux quartiers) et un processus continu d'ajustement (avec le forum Vauban pour le quartier Vauban) permet une amélioration continue des dispositions prises.

Concernant l'objectif de mixité sociale qui nous intéresse et qui était clairement énoncé dans les deux projets, on constate qu'il est difficile à atteindre.

Les deux quartiers sont loin d'être des « ghettos de riches », mais ils s'adressent tous deux principalement aux classes moyennes.

La municipalité de Fribourg avait pourtant développé un modèle appelé Blockprofil pour contrôler la mixité sociale:

Les particuliers intéressés par l'achat d'une parcelle étaient invités à un entretien personnel portant sur différents critères (situation de famille, nombre d'enfants, profession, âge, lieu d'habitation précédent, lieu de travail, propriété ou location, demande éventuelle d'une aide au logement.)

Les demandes étaient ensuite discutées dans le groupe de travail Vauban, et la décision définitive était prise par le conseil municipal

A propos d'EVA-Lanxmeer, l'article de la revue Urbanisme concluait qu'«on peut faire l'hypothèse qu'il y a un lien direct entre la faible mixité sociale et l'approche de bas en haut (bottom up)», ce qui revient à penser qu'«en règle générale, seules des personnes bénéficiant d'une bonne situation financière peuvent s'engager à fond dans des groupes citoyens.»(10)

Le même article étudiait aussi GWL-Terrein (un éco-quartier d'Amsterdam), et parlait d'«une initiative très originale a permis de financer en partie l'engagement citoyen – élément décisif pour que le projet aboutisse : les employeurs des citoyens porteurs du projet ont accepté de libérer du temps de travail (jusqu'à 20%) en guise de sponsoring. L'idée est d'autant plus intéressante qu'elle valorise également l'image de l'entreprise.»(11)

Voyons maintenant quels partenariats, quels réseaux se développent en France pour tenter de démontrer le potentiel de ce type de projets et surtout le rendre accessible au plus grand nombre.

(10) Bierens de Haan Camille, Schaeffer Verena, op cit

(11) ibidem

III. Perspectives de développement

1) En France, un système accessible à tous?

a) L'association AERA

Pour répondre aux problèmes de logement, l'A.E.R.A. développe une forme innovante de coopératives d'habitation à vocation sociale et participative. Il s'agit d'un mode d'accession solidaire à la propriété à coûts réduits, grâce aux aides de l'Etat, des collectivités et à la participation des intéressés à la conception, à la gestion et à l'entretien des logements et services communs de leur immeuble. Ce principe, dit d'accession progressive à la propriété permet d'acquérir un logement pour un loyer HLM.

Il s'adresse aux personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds HLM.

La mixité sociale est obtenue par un système de quotas, prévoyant la coexistence dans la coopérative des trois catégories de revenus HLM bas, intermédiaires et supérieurs correspondant aux loyers, la qualité des logements étant la même pour tous.

50 % des habitants doivent être issus du quartier ou de la commune, 50 % de l'extérieur.

Il est également prévu de réserver des logements à des familles nombreuses issues de l'immigration, principales victimes des discriminations au logement.

Principes généraux

1. Les personnes intéressées font acte de candidature en remplissant une fiche d'inscription, d'information et de motivation.

L'AERA propose aux candidats coopérateurs des terrains dans diverses communes en accord avec les élus et une société HLM partenaire.

Les différents groupes de coopérateurs se forment par cooptation, par affinités, autour de leurs projets communs et du choix d'un site...

2. Pour chaque site, les coopérateurs sont invités à se réunir en vue d'élaborer, avec l'aide de l'AERA, le programme de leur futur habitat collectif.

Cette phase, outre la cooptation, permet l'élaboration d'un programme composé d'un tronc commun à l'ensemble des coopérateurs (par exemple, une salle polyvalente, le choix des matériaux, le mode de chauffage...), ainsi que le rapprochement de certains foyers selon leurs projets communs à 2, 3 ou 4 familles (une pièce pour les enfants, un atelier photo, etc.).

3. Une fois la phase de programmation terminée, l'opérateur HLM fait l'acquisition du terrain réservé au projet, et un architecte est choisi en accord avec l'AERA représentant les coopérateurs.

Celui-ci devra dessiner un projet en fonction du programme élaboré par les coopérateurs et rédigé par l'AERA. Cette période de conception doit durer six mois, pendant lesquels l'AERA gèrera les échanges entre l'architecte et les coopérateurs. L'opérateur HLM prend ensuite en charge la construction de l'immeuble (période de dix-huit mois compris les appels d'offre), soit environ un total de trente mois.

4. Au terme de la construction, l'opérateur HLM crée une Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété à forme coopérative, à laquelle il apporte l'immeuble réalisé et devient associé-gérant de la SCI dont les coopérateurs sont les associés personnes physiques.

Chaque mois, les coopérateurs paient une mensualité correspondant d'une part aux charges de gestion, de fonctionnement et d'entretien, et d'autre part au rachat progressif des parts sociales de la SCI détenues par la société HLM. Cette mensualité est, au total, équivalente à un loyer HLM.

Le rachat des parts est un engagement solidaire inscrit dans les statuts de la SCI et se fait de manière progressive et au même rythme pour tous les coopérateurs, en proportion de la surface dont ils disposent, pendant 35 ans environ, période d'amortissement de l'opération. Les coopérateurs acquièrent, de fait, un capital immobilier au cours de la période d'accession. Ils ne peuvent devenir propriétaire de leur appartement qu'au terme de cette période de trente-cinq ans. Durant cette période, ils en ont le droit de jouissance et peuvent à tout moment revendre les parts acquises s'ils décident de quitter la coopérative.

5. Au bout des trente-cinq ans, l'opérateur HLM se retire et les coopérateurs restent les seuls actionnaires de leur SCI. Ils peuvent conserver la SCI, ou la dissoudre et conserver la forme coopérative, ou encore passer en copropriété et acquérir la propriété immobilière de leur surface propre après passage devant notaire.

b) Le village vertical

Le village vertical est un projet d'habitat groupé coopératif dont la construction va débuter en 2010 sur un terrain qui leur a été attribué (après 3 années de travail et grâce au soutien des élus de la Ville de Villeurbanne et du Grand Lyon) sur la ZAC des Maisons Neuves à Villeurbanne (69).

Le projet repose sur un grand nombre de partenariats intéressants.

«Le Village Vertical est un projet à taille humaine, qui comprendra 15 logements : une dizaine de logements sociaux, et au moins quatre logements très sociaux. Des espaces collectifs sont prévus : coursives, buanderie, salle commune avec cuisine, toit-terrasse végétalisé...»

La maîtrise d'ouvrage de l'immeuble se fera avec la coopérative HLM Rhône Saône Habitat.

Une partie indépendante constituera la coopérative (l'autre partie étant consacrée à de l'accession sociale à la propriété).

Une partie des logements (quatre au moins) sera attribuée à des personnes dont la situation nécessite un accompagnement social (personnes âgées, jeunes travailleurs, familles précaires, personnes handicapées...), dans le cadre de partenariats avec des associations d'insertion par le logement. Des contacts ont déjà été pris avec l'ALPIL, Néma Lové, l'URHAJ ou encore Habitat et Humanisme. En complément des professionnels, les voisins s'engagent à assurer bénévolement, au quotidien, une attention bienveillante à ces personnes.

Le projet souhaite également affirmer son lien au quartier et a une forte volonté de communication.

«Nous développerons une offre de chambres et tables d'hôtes (l'alternaccueil), qui permettra d'abord d'accueillir ponctuellement nos familles et amis, mais aussi de populariser notre mode d'habitat auprès du public. Nous travaillons à la réalisation d'une station d'autopartage, ainsi qu'un jardin potager collectif, destinés à tout le quartier. Notre salle commune pourra accueillir des activités prises en charge par des voisins.»

c) Un réseau national en construction

Le « réseau national » tel qu'il existe aujourd'hui est un réseau informel qui regroupe des porteurs de projets qui partagent leur expérience, mutualisent leurs ressources et s'entraident.

Des rencontres nationales sont régulièrement organisées (en mars 2007 à Lyon, en novembre 2007 à Toulouse, en octobre 2008 à Bordeaux)

L'enjeu de ce réseau est de travailler à la convergence des objectifs des trois groupes d'acteurs que sont:

- les habitants de plus en plus nombreux à vouloir un habitat groupé bioclimatique et écologique
- les collectivités territoriales qui expriment leurs projets d'un nouveau type d'urbanisation via leurs projets d'Eco Quartiers et de renouvellement urbain
- les professionnels qui souhaitent participer à l'élaboration d'un urbanisme démocratique et qui considèrent la participation des habitants comme un constituant fondamental de ces nouvelles pratiques.

Il s'agit donc de

- communiquer sur les projets existants pour donner un socle solide et une visibilité nationale au mouvement.
- mutualiser et partager les expériences et les connaissances pour assister les projets en cours et en impulser de nouveaux, repérer les personnes et organismes ressources.
- donner au mouvement la capacité d'entrer en négociation avec les partenaires, élus ou professionnels, et le structurer de façon réaliste et légère par ville ou agglomération.
- développer les relations publiques (politiques, presse...), organiser des rencontres et temps de formation, être un relais entre les groupes-projet locaux, être un relais avec l'interrégional.

Régionalement, plusieurs associations agissent dans ce sens, dont Eco habitat groupé ou Habicoop (créée en décembre 2005 à Lyon), déjà cités dans ce dossier.

Habicoop a engagé une campagne de lobbying en septembre dernier. Celle-ci a pour objet de faire reconnaître les coopératives d'habitants et d'obtenir certains aménagements fiscaux.

110 sénateurs ou députés ont été contactés et une trentaine de députés ont répondu favorablement à l'appel dont une quinzaine qui ont reçu Habicoop ou l'un de ses adhérents

Le dossier Habicoop a été présenté en commission des Affaires économiques fin novembre et le cabinet de Mme BOUTIN les a reçus début décembre.

Une réunion de travail avec le cabinet de Madame Boutin va avoir lieu prochainement pour travailler sur des cas concrets et envisager les modalités de mise en place d'un dispositif d'expérimentation.

www.village-vertical.org

www.habitatgroupe.org

<http://ecohabitatgroupe.pagespro-orange.fr/>

<http://www.habicoop.fr/>

2) L'intérêt architectural de ce type de projets

a) Une architecture des relations

L'habitat groupé pourrait être comparé à un «corps composé» (terme utilisé en chimie), terme qui désigne un corps formé par une combinaison de plusieurs éléments. Que se soit sous forme de rénovation ou de construction, pour des maisons ou des appartements, trois types d'espaces sont en relation.

1. Les espaces privés

Représentés par les maisons familiales ou les appartements, ce sont les espaces dont toutes les familles faisant partie du groupe bénéficient. Il s'agit là d'espaces de liberté, quant à leurs aménagements, à leurs habitudes, leurs envies (éducation des enfants, rapports familiaux, etc.). Ils sont primordiaux car ils permettent à toutes les familles d'être respectées dans leur mode de vie et de leur assurer une intimité, tout en vivant

entourées d'autres familles. Il n'est pas rare qu'elles possèdent une parcelle de jardin ou une terrasse, considérée comme un espace privé.

2. Les espaces intermédiaires

Ce sont les espaces «neutres» comme les escaliers, les couloirs, les chemins extérieurs, etc. Ils sont ceux que tous utilisent de manière transitoire. Ces espaces ne sont pas habités mais utilisés. Bien que secondaires, ils relient les espaces privés et collectifs et favorisent les rencontres informelles.

3. Les espaces communs

Ceux-ci sont des espaces de rencontre qui concrétisent l'aspect collectif de l'habitat groupé. Ils sont présents dans les habitats sous diverses formes, salle commune voire maison commune (avec cuisine, salon, parfois des chambres), jardin commun, potager, buanderie, caves, parkings, garages, etc. Ils ne sont bien sûr pas tous utilisés de la même manière mais ils représentent ce que les habitants veulent mettre en commun et partager.

La salle commune est un des éléments qui est le plus significatif de la collectivité. Elle est utilisée par les habitants pour des repas, des réunions, des fêtes, des ateliers, etc.

Mais sa particularité réside dans le fait qu'elle peut tout aussi bien être utilisée par des personnes extérieures (moyennant une petite location, si les habitants le souhaitent) et qu'elle peut manifester l'ouverture du projet vers son quartier.

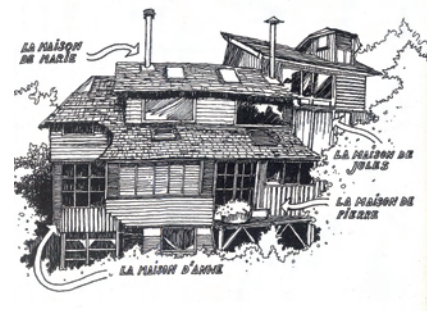
L'habitat groupé coopératif impose donc une réflexion particulièrement approfondie sur les relations entre les différents espaces énoncés, leurs statuts, les transitions entre eux...

Le concepteur doit par exemple:

Prévoir des espaces de transitions entre privé et collectif

Prévoir des cheminements favorisant les croisements et les rencontres.

Permettre une gradation entre collectif et intime, pour que chacun puisse tantôt se retrouver chez soi, tantôt aller à la rencontre de son voisin, selon son humeur.



Certains habitats groupés se structurent autour d'une place commune



Une terrasse semi-privée

(Les Voirets (Plan-les-Ouates, Suisse)
Co-habitat 10 foyers, 29 habitants)



Les terrasses privées au sud-ouest

b) Une architecture flexible

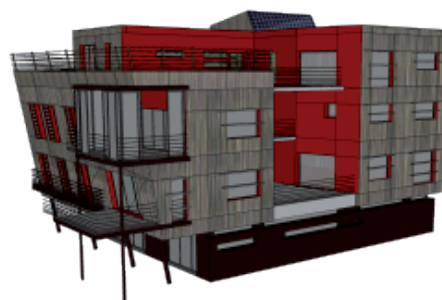
«Lorsqu'on fait le choix de l'habitat groupé, il est bon de viser une diversité générationnelle équivalente à celle de la société en général. Tous interagissent ensemble un peu comme au sein d'une famille élargie ou d'un clan, sauf qu'à la différence de la famille, ici les membres sont choisis. On a beau rêver et tenir pour acquis que l'on restera jeune et en bonne santé toute sa vie, un jour et plus vite que prévu on est confronté à certaines réalités.

Vous allez vieillir, vos enfants vont grandir et prendre leur envol. Imaginez donc dès à présent la possibilité de reconverter leurs chambres en studios ou en petits appartements indépendants pour d'autres jeunes couples. Vos besoins vont évoluer avec l'âge : imaginez des espaces suffisamment évolutifs pour conserver votre autonomie le plus longtemps possible.» (12)

Flexibilité, évolutivité, pour assurer la pérennité du projet, envisager des transferts d'espaces entre membres, des recompositions... Pour gérer les multiples usages possibles des espaces communs.

c) Une architecture (souvent) écologique

Nous l'avons vu précédemment, cet habitat est un cadre particulièrement propice à l'application de stratégies d'architecture soutenable ou à l'utilisation de dispositifs techniques et technologiques écologiques, le projet de la Salière (quartier des Eaux Claires à Grenoble) l'a prouvé en remportant deux prix à la biennale 2008 d'habitat durable de Grenoble : La mention des habitants, et la mention du montage innovant dans la catégorie habitat intermédiaire



d) Une architecture économique

Une des motivations de ce type d'habitat est l'économie possible.

A l'architecte de proposer les bons compromis, d'envisager la part d'autoconstruction possible...

e) Une architecture participative

Une fois le cahier des charges ficelé, le groupe doit bien faire le point sur ses attentes quant à l'architecte. L'architecte a un rôle primordial dans ce type de projet : il assure la synthèse d'un programme souvent multi-céphale, souvent le fruit d'une réflexion énorme de la part des futurs habitants et qui est lourd de charges affectives !

Son défi est de faire une proposition qui découle du cahier des charges, qui fasse consensus auprès de tous les futurs habitants et surtout, qui rentre dans le prix !

Il passe alors parfois pour un castrateur de rêve face aux envolées des rêves des futurs habitants, doit avoir de grandes qualités d'écoute et de médiation, doit souvent beaucoup s'investir en temps (à la hauteur de ses clients) et récolte souvent la plus grande gratification pour la profession : avoir dessiné un bâtiment qui fait le bonheur de ses habitants.

(12) La Grange Christian, Habitat groupé. Ecologie, participation, convivialité, éditions Terre vivante, 2008

f) Un exemple : Eco-logis Strasbourg Neudorf

Ce projet est actuellement en cours d'études opérationnelles.

Il prévoit la construction de 11 logements (du studio au 6 pièces).

Ce projet est fédéré par l'association « Eco-Quartier Strasbourg » pour en faire bénéficier le plus grand nombre. Il se situe dans l'Ilot Lombardie, quartier strasbourgeois actuellement en renouvellement urbain, constitué partiellement de friches industrielles et d'habitat vétuste.

D'un montant de 1,5 millions d'euros HT de travaux, le projet est en cours de phase DCE pour une livraison prévue dans le second trimestre 2010.

Fiche projet

ru de Lunéville à Strasbourg (quartier Neudorf)

Maître d'ouvrage : Indivision Eco-Logis

Architecte : Gies Architekten BDA

Erwinstr. 10 - 79102 Freiburg

Bureau d'études : Solares Bauen

Composition du bâtiment

- 1 espace commun pour les habitants du bâtiment
- 1 parking sous-terrain
- 11 logements sur 3 niveaux plus 1 niveau attique
- Des accès aux logements situés coté nord
- Des balcons situés au sud

Structure du bâtiment

Sous-sol : béton

Etages : structure en bois massif



façade est



façade ouest



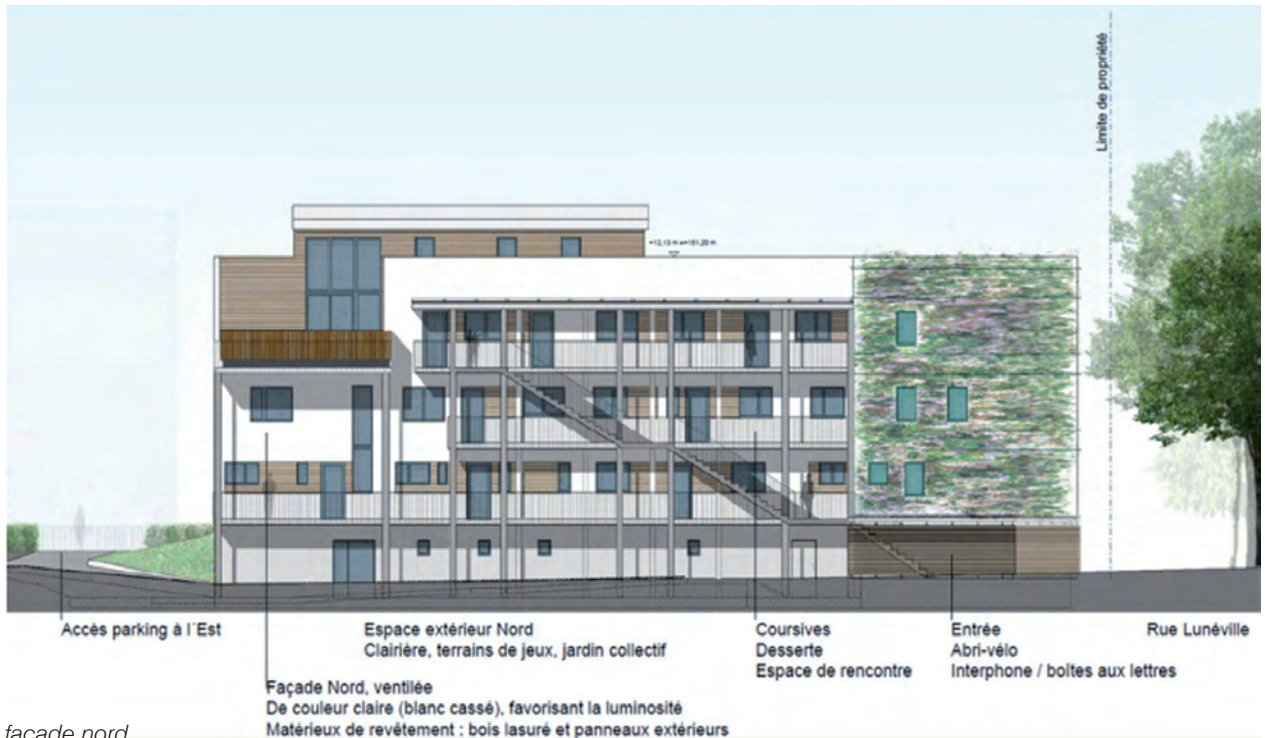
plan de situation



vue perspective sud-est

Sources

www.ecoquartier-strasbourg.org



Sa conception réunit les trois piliers du développement durable :

- le social en proposant des espaces de vie collective (salle commune, chambre d'amis, buanderie,...) et des moments de convivialité, en favorisant l'entraide et les relations de bon voisinage, tout en respectant l'autonomie de chacun,
- l'économie en favorisant les filières environnementales de construction et en proposant des logements de qualité à des prix adaptés aux investisseurs,
- l'environnement en favorisant les techniques économes en énergie, des matériaux naturels,... et en favorisant les comportements de vie éco-responsables.



Conclusion

L'urbanisme de nos villes homogénéise, trie, isole, enferme les différentes couches sociales : les logements sociaux massivement construits dans certains quartiers, les zones résidentielles bien identifiées, les personnes âgées ou handicapées dans des établissements fermés, etc...

Parce que le mode de vie individualiste est une impasse écologique, économique et sociale, c'est le rôle des politiques que d'accompagner l'épanouissement de toutes ces initiatives qui ouvrent la voie à un nouvel urbanisme soutenable.

Il existe aujourd'hui un fort potentiel de candidats à l'habitat groupé coopératif, motivés ou interpellés (environ 500 en Isère).

Par ailleurs, bon nombre de bâtiments sont vacants dans nos villes et villages et attendent d'être restaurés, réhabilités. De nombreuses friches artisanales et industrielles, des dents creuses, des délaissés, cherchent une nouvelle destination : une opportunité de redessiner nos villes et nos campagnes et de retisser nos liens sociaux.

Il existera alors autant d'habitats groupés que de groupes : une multitude de nouveaux modes d'habiter.

L'habitat groupé peut constituer un mode de vie attirant pour tous. Il permet à chacun de se réapproprier ses besoins : logement, vie commune, proximité sociale, gestion de sa propre dépendance pour les personnes âgées, investissement personnel dans la création de son cadre de vie, etc..

- Nous pensons aux jeunes couples qui s'investissent dans une co-location exigeante, pas seulement pour des raisons économiques - encore qu'il soit important de mutualiser les objets de consommation - mais aussi pour des raisons d'entraide et de partage.

- Nous pensons aux adultes : jeunes mères avec leurs enfants qui dans des appartements groupés réalisent un habitat solidaire, favorisant la communication, l'échange, les initiatives communes pour la fête ou autres, penser ensemble l'éducatif...

- Nous pensons aux retraités qui ont rejoint des appartements rapprochés permettant de mutualiser leurs moyens pour financer un service de personnel 24h /24. Ils ont choisi ce mode de vie qui leur permet de rester mêlés à la vie de la cité plutôt que de rejoindre un établissement qui ne regroupe que des gens du même âge fortement dépendants.

Être ainsi acteur de son mode de vie et de son avenir procure un plaisir qui rejaillit sur les relations, le moral, la santé.

Au-delà de l'intérêt des personnes, on a constaté également que les habitats groupés pouvaient apporter des éléments de réponse à bien des questions qui se posent aujourd'hui autour du logement.

- La mutualisation des moyens permet de réduire les coûts liés au logement.

- Ils créent du lien social et favorisent la mixité sociale. Les options de mixité sociale sont volontaires et non subies : personnes âgées, jeunes en formation, handicapés, personnes à ressources faibles peuvent y trouver des lieux de vie.

- Les habitats groupés se préoccupent de l'intergénérationnel et prennent en compte l'adaptation des lieux aux personnes qui vieillissent.

- Les questions de qualité écologique de l'habitat y sont très largement pris en compte elles aussi.

- Les habitats groupés proposent très souvent des projets d'ouverture sur leur quartier et génèrent une certaine activité.

Rendre visibles les expériences qui se multiplient et faciliter leur mise en place constitue donc un réel enjeu politique. Beaucoup d'expériences n'ont pas pu survivre dans les cadres réglementaires existants et à cause de l'incompréhensions des interlocuteurs (communes, bailleurs...)

Il importe de mettre en place des appels à projet, largement diffusés, incitant les personnes à se lancer ; de donner un cadre juridique clair à ce type de projets et de soutenir les structures d'aide au montage des projets...

Habiter (et pas être hébergé) est une aspiration forte des individus. Remettre du collectif sans renier les apports de l'autonomie individuelle est un beau défi pour la Cité : citoyens, professionnels du logement et élus doivent pouvoir y contribuer ensemble.

Les architectes y trouveront une voie stimulante pour retrouver prise sur ce marché du logement privé qui leur échappe.

Bibliographie

Ouvrages

- La Grange Christian, Habitat groupé. Ecologie, participation, convivialité, éditions Terre vivante, 2008, 142p.
- Merlin P, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Presses Universitaires de France, Paris, 1988.
- Haumont Nicole, Les locataires, Paris, Institut de sociologie urbaine, 1976.

Revues

- Les annales de la recherche urbaine n°65, «Devenir propriétaires», Plan urbain, Ministère de l'équipement, des transports et du tourisme, Décembre 1994.
- Revue Urbanisme n°360, «Europas 9 : écologie des lieux urbains», mai-juin 2008
- Esprit n°3-4, « La ville à trois vitesses », Editions Seuil, Mars-avril 2004.

Travaux universitaires

- Lehr Caroline, « Le quartier Vauban à Fribourg-en-Brisgau, Allemagne : un quartier manifeste ? », mémoire de 5ème année, Ecole d'Architecture de Strasbourg, juin 2005
- Giaux Catheline, TFE de bachelor en écologie sociale, «L'habitat groupé, fait pour durer?», Haute école libre de Bruxelles, 2005
- Braive Thomas, Mémoire de formation en qualité environnementale dans le bâtiment, ENSA Lyon, 2007

Webographie

www.CREDOC.fr
www.ecomaires.com
www.ecoquartiers.developpement-durable.gouv.fr

des sites ressources

www.habitatgroupe.org
www.habiter-autrement.org
www.habitat-goupe.be

sur les coopératives et associations de soutien

www.habicoop.fr
www.aera.fr

sur les projets

www.eva-lanxmeer.nl/
www.ecoquartier-strasbourg.org
www.vauban.de
www.quartier-vauban.de
www.village-vertical.org

Autres

CAUE Iserre, «L'habitat groupé coopératif», 2008

«Vauban-Fribourg», Quartiers durables- Guide d'expériences européennes, ARENE Ile-de-France - IMBE- Avril 2005 ARENE Ile-de-France - IMBE- Avril 2005

texte préparatoire à «Habitat groupé, une alternative» par l'asbl Habitat et Participation, 1983.

Fondation Abbé Pierre, Rapport sur le mal-logement 2009

