

Cohabitat

Les nouvelles communautés

« CHER VOISIN, POURRAS-TU M'AIDER À MONTER MA NOUVELLE COMMODE ? AU FAIT, J'AI APPORTÉ UN JOUET POUR LA SALLE DE JEU DES ENFANTS. ALLEZ, ON SE RETROUVE CE SOIR DANS LA SALLE COMMUNE POUR LE DÎNER MENSUEL DE L'IMMEUBLE ? » DES RELATIONS DE BON VOISINAGE, DES COUPS DE MAIN, DES ESPACES PARTAGÉS, LA POSSIBILITÉ DE CHOISIR SES VOISINS... VOUS VOUS CROYEZ DANS *FRIENDS* ? VOUS ÊTES DANS UN HABITAT GROUPÉ, UN MODE D'HÉBERGEMENT QUI EXISTE. **En vrai.**

L'IDÉE EST originale pour nous, *Homo individualis* : se regrouper en collectif pour acquérir, aménager et habiter un bâtiment ou un groupement de maisons, avec des logements propres à chacun et des espaces communs (immeuble en ville avec appartements privés et espaces collectifs, ou maisons accolées à la campagne, dotées d'un espace commun). Inspirée des habitats communautaires autogérés des années 70, la formule de l'habitat groupé, ou cohabitat, est largement développée au Danemark, qui bénéficie de 50 ans d'expérience, en Allemagne où les *Baugruppen* – groupes de particuliers associés pour construire – poussent comme des champignons, ou en Suisse où l'habitat collectif représente 20% du parc de logements. En France on en est loin, mais l'option « collectif » fait son chemin. Après plusieurs expériences dans les années 80, puis une grosse pause, il reprend du poil de la bête depuis les années 2000...



Bienvenue à Diwan

Place de la Fraternité, à Montreuil, sur le site d'une ancienne friche se dresse un élégant bâtiment en bois-béton : Diwan. L'endroit abrite sept familles dans des logements qui vont du studio-atelier au cinq-pièces. Ici, l'espace commun, c'est le jardin : « *J'aime aller jardiner ou boire un verre dehors*, explique Xavier Point. *Verre qui, parfois, se transforme en barbecue* ». Les enfants, qui se connaissent bien, jouent ensemble à repousser les murs : « *Ils se déplacent en horde d'une maison à l'autre, rendant les frontières plus poreuses... Ce sont eux qui collectivisent le lieu* ». Du coup des fois, forcément, c'est un peu bruyant. « *Mais on s'est autorisés mutuellement à engueuler les enfants des autres. C'est une décision qu'on a prise collectivement* ».



> **Jonglage** sur le seuil
d'une maison
de Diwan, Montreuil.

“

**Entraide, partage mais aussi
législation et entrepreneuriat :
le cohabitat n'est pas
un doux rêve utopique**



Réagir, s'organiser, partager

Les raisons de ce renouveau sont multiples : « *De plus en plus de gens ne veulent pas vieillir seuls, explique Stefan Singer, gérant de Toits de Choix, une société qui accompagne des projets d'habitat groupé. D'autres souhaitent vivre dans un lieu écologique, ont le désir d'être acteurs de leur logement et de coopérer.* » Il y a aussi l'aspect économique : dans un contexte de crise immobilière, l'idée de partager les coûts est séduisante. Surtout dans les grandes villes, où le prix du foncier est exorbitant. Et lorsqu'on fait construire à plusieurs – c'est l'autopromotion –, on se passe de promoteur immobilier et c'est le groupe même qui joue le rôle de maître d'ouvrage de l'habitat : « *En évitant les intermédiaires,*

on fait 15 à 20% d'économie par rapport à la construction classique » souligne Stefan Singer. Suffisait d'y penser !

Mutualiser, économiser, écologiser

C'est ce qu'ont fait une poignée de Strasbourgeois. Après six ans passés à bûcher, dix familles ont mis sur pied Eco-Logis. Cet immeuble, situé dans le quartier en renouvellement urbain Neudorf-îlot Lombardie, a ouvert ses portes en septembre 2010 et compte onze logements, du studio au six pièces, sur un terrain de 1 700 m². Il y a aussi une salle des fêtes, une chambre d'amis que les habitants utilisent lorsque des proches viennent faire un tour, une buanderie, un atelier, des caves et un jardin

▲
Les Ouches Suisses,
coopérative
d'habitants
dans le canton
de Genève.

►
Partie de ping-pong
au Lavoir
du Buisson.



Le casse-tête du juridique

En France, face à une législation inadaptée, les statuts ne collent pas toujours parfaitement au projet : copropriété, société civile immobilière, société coopérative de construction... L'association Habicoop, à Lyon, milite pour l'introduction dans la loi de la notion de coopérative d'habitants. Ses valeurs : propriété collective, sortie du système spéculatif et démocratie. Pour son projet Village Vertical, prévu à Villeurbanne en 2012, elle a créé un statut qui s'en rapproche et a été reconnu par le Tribunal de commerce de Lyon. Il est encore imparfait, mais c'est un premier pas... En Suisse, les coopératives font partie du paysage ; à Genève, elles représentent 15% du parc de logements.



© Philippe Molton-Deschamps

© J.-F. Sauzet

collectif. En mutualisant les équipements, le groupe a fait des économies sur le budget général, et a pu investir dans des matériaux ou équipements écologiques. Ainsi, Eco-Logis répond à la norme BBC (Bâtiment Basse Consommation, soit une consommation maximale d'énergie de 50 kWh/m²/an). La structure est en bois massif, le parquet en chêne naturel non traité, la peinture à l'argile sans solvant... Le bâtiment bénéficie aussi d'un système de récupération d'eau de pluie et la toiture, végétalisée, est dotée de panneaux solaires.

Penser solidaire, réfléchir social

Une charte, élaborée par le collectif, contient les valeurs éthiques et sociales du projet. C'est le principe de l'habitat groupé : les décisions se prennent en commun, démocratiquement. On met donc ce qu'on veut dans le projet, pourvu que le principe ait été validé par tous. Ainsi, à La Sablière, un immeuble de cinq appartements terminé en mai 2010 à Grenoble, il fut décidé que chacun contribuerait au financement des locaux communs et aux

charges, en fonction de son capital et non de la taille de son appartement. Exemple ! D'autres aspects, relatifs à la vie quotidienne sur le site, se sont imposés d'eux-mêmes. La plupart des projets de cohabitat pratique allègrement les échanges de services : réparation de matériel informatique contre pose d'étagères, baby-sitting contre prêt de perceuse. Et pour le ménage des parties communes, chacun s'y colle, à tour de rôle. Bref, ici, la solidarité fait partie des murs.

Certains projets mettent aussi un point d'honneur à promouvoir la mixité sociale. À Angers, l'immeuble Les Prés, dont les travaux seront terminés l'an prochain, aura pu voir le jour grâce à un partenariat avec un bailleur social. À côté de 23 logements à acheter – 22 appartements du T2 au T4, et une maison de 104,7 m² –, il y aura 40 logements HLM à louer – des HLM trois étoiles, garantis matériaux sains et peu gourmands en énergie. Tout aussi novateur, le projet Village Vertical, prévu à Villeurbanne pour 2012, sera doté de 14 logements sociaux, dont 4 « très sociaux » destinés à des jeunes ayant besoin d'un accompagnement. Les voisins s'engagent à les aider et les soutenir au quotidien, en plus des professionnels. Bienvenue dans un monde plus humain...

Rêver, observer, passer à l'action

Au Château partagé, à Dullin, en Savoie, on mixe vie en collectivité, économies d'énergie, autonomie alimentaire et développement économique local. Ainsi, Thierry, maraîcher, cultive sur place des fruits et légumes bio qui ...



© François Desruées

© François Desruées

“

Mutualiser les espaces et financer à hauteur de ses revenus : le cohabitat permet de réduire les frais

nourrissent le groupe et sont vendus au public dans la petite épicerie gérée collectivement et tenue par Thomas. Fabien s'occupe des chambres d'hôtes et de l'accueil des touristes. Christophe organise des randonnées en montagne au départ du Château. Annick s'occupe des ruches. Alain, retraité, est « l'homme à tout faire » de la maison et Marie-Paule, son épouse, se voue à la culture de plantes médicinales avec l'aide de Mumu. Le groupe organise aussi des animations et des projections... Un îlot de bonne entente et de bonnes pratiques né de vastes réflexions : « *Mon compagnon et moi avions vécu deux ans en Centrafrique, explique Annick Foucrier, 29 ans. À notre retour en France, nous avons envie de retrouver cette richesse sociale. Nous avons cherché comment vivre autrement : comment*

partager plus, mais aussi faire vivre le monde rural, respecter l'environnement et éviter de faire des kilomètres pour aller travailler ». Le couple discute avec des proches, puis constitue un groupe. Ils cherchent un lieu, trouvent une maison de maître du XVIII^e siècle puis montent une Société civile immobilière (SCI)... « *Tout s'est fait très vite, en un an et demi !* » Depuis août 2009, cinq couples, quatre enfants et un célibataire vivent ainsi en bonne intelligence.

Accepter la complexité et les écueils

Mais tous les projets ne se font pas aussi vite. En moyenne, comptez entre deux et sept ans pour passer de l'idée à l'entrée dans les murs. Créer un habitat collectif sans passer par la promotion immobilière classique relève du parcours du combattant. Mieux vaut être armé de motivation, de patience, et de diplomatie. En effet, le dossier à monter est complexe et tout se décide en groupe, à toutes les étapes : identifier d'autres personnes motivées par les mêmes idées, définir le projet, être reconnu par la municipalité, trouver un terrain adapté – une tâche plus qu'ardue en ville –, planifier



© Le Château partagé

Ecologis

Strasbourg, avant/après.

Vue du château partagé de Dullin...
Rien que ça, ça donne envie !

la construction du bâtiment, gérer la maîtrise d'ouvrage... Et opter pour le bon statut juridique (voir encadré).

Étirer son imaginaire

Les choses avancent quand même. Les municipalités, jusqu'à présent frileuses sur le sujet, commencent à s'intéresser à l'habitat groupé. Dans le cadre de leurs projets d'écoquartiers, plusieurs villes, comme Toulouse, prévoient de réserver une part de logements à l'habitat groupé. Strasbourg, qui a soutenu financièrement Eco-Logis, a lancé un appel à projets sur dix terrains pour réaliser des immeubles durables en autopromotion, et initié un réseau national de l'habitat participatif, un club rassemblant associations et collectivités impliquées dans ce type d'habitat. Car pour les pouvoirs publics, la formule présente des avantages : avec de gros projets, on peut faciliter l'accès au logement, permettre aux habitants d'auto-gérer nombre de besoins du quotidien sans passer par des services payants ou publics, mais aussi initier de nouvelles pratiques à grande échelle, comme la gestion des déchets, le compostage en pied d'immeuble, l'accueil de personnes fragiles... « Plus le projet est important,

plus on peut inventer de nouvelles manières de vivre, souligne Stefan Singer. On peut imaginer des appartements médicalisés pour personnes âgées dépendantes, des crèches parentales, des magasins coopératifs... Au Danemark, il y a des logements de 150 personnes avec des cantines et une organisation très méthodique ». Et de conclure : « Pour s'impliquer dans l'habitat groupé, il faut savoir étirer son imaginaire ». Allez, tous ensemble, étirons, étirons... Et rêvons d'une grande maison !



pour en savoir



- www.village-vertical.org : pour découvrir le projet du Village vertical et le statut de coopérative d'habitants.
- www.leshabiles.org/attachments/043_Diwan.pdf : pour tout savoir sur l'expérience Diwan
- www.cohabitat.fr et www.habitatgroupe.org : l'actualité des réseaux d'habitat participatif.
- *Guide pratique de l'autopromotion*, édité par l'association Eco-Quartier de Strasbourg. Rens. : www.ecoquartier-strasbourg.net
- *Autopromotion, habitat groupé et liens sociaux*, éd. Yves Michel, de Bruno Parasote : une foule d'infos et de conseils pratiques.