

# Habitat groupé

## Vers un nouveau lien social

Entre l'individualisme des maisons contemporaines et la vie en communauté prônée à une certaine époque, se dessine une nouvelle voie : l'habitat groupé. Chacun chez soi, mais tous ensemble, pour construire et habiter un immeuble, un groupement de maisons, un quartier. Petit aperçu d'un mouvement en pleine émergence.



Photo : Gies Architekten (Freiburg)

Le bâtiment imaginé par le collectif Eco-Logis à Strasbourg tel qu'il sera une fois le chantier achevé, et le groupe qui va s'y installer.



Photo : Eco-Logis Strasbourg

L'habitat groupé n'est pas un concept nouveau. L'idée de partager un immeuble, un terrain, un hameau avec des voisins choisis était déjà d'actualité en France dans les années 80. En 1977 est même fondé le Mouvement de l'habitat groupé autogéré. Une centaine de projets voient alors le jour. Certains n'existent plus aujourd'hui. D'autres ont continué leur chemin, parfois avec de nouveaux habitants. C'est le cas de la Maison du Val, un immeuble de 300 m<sup>2</sup> imaginé par dix familles dans les années 80. Et qui a aujourd'hui presque 30 ans...

Pourtant, après avoir connu un certain engouement, le mouvement se tasse et s'éteint. Pendant ce temps, des éco-quartiers s'installent dans le paysage urbain en Europe du Nord. Le

quartier Vauban à Fribourg en Allemagne, le Bedzed à Beddington en Grande-Bretagne, le Vesterbrø à Copenhague au Danemark ou encore l'Artamis à Genève en Suisse pour ne citer que les plus célèbres...

A l'heure actuelle, près de 5 % de la population danoise vit en habitat groupé, et 15 à 20 % des logements neufs en Allemagne sont issus de ce principe.

### Écologique, solidaire et économique

L'habitat groupé, c'est d'abord un moyen de « reprendre en main la question du logement » estime Stefan Singer, accompagnateur de projets d'habitats groupés pour « Toits de choix », une structure qu'il a créée.

« Les citoyens deviennent acteurs, et non plus simplement consommateurs de leur habitat et par extension de leur ville » explique-t-il. L'idée est simple : se regrouper pour construire ou rénover. Choisir ses voisins plutôt que de les subir. Mutualiser les efforts et les moyens pour accéder à un habitat mieux pensé, plus en adéquation avec ses valeurs. Les aspirants à ce type de projets, des personnes de tous âges et de tous milieux sociaux, se retrouvent sur une base commune. « Ils veulent un habitat écologique et sont en forte demande de lien social, à la recherche d'une façon de vivre ensemble différente. Mais ►

ils ont aussi envie de réaliser des économies. » commente Stefan Singer. Pour Bruno Parasote, président de l'association strasbourgeoise Eco-quartier, les motivations sont claires. « L'habitat groupé permet d'éviter l'étalement urbain en construisant des immeubles de qualité en ville. Il offre à chacun la possibilité de concevoir son logement selon ses buts, ses goûts et son budget. Il permet enfin d'introduire l'écologie à son plus haut niveau dans la construction et de créer de la cohésion sociale en favorisant les tissus sociaux et l'entraide par un voisinage attentif et des liens forts entre habitants. »

Les déclinaisons sont aussi multiples que les idées. C'est à chaque groupe de construire son projet. Certains vont mutualiser des espaces : une buanderie, une salle des fêtes, une chambre d'amis... Mais aussi des infrastructures : installation photovoltaïque, citernes de récupération d'eau de pluie...

« Quand les moyens sont mis en commun, l'aménagement revient moins cher » commente Stefan Singer. D'autres prennent des initiatives communes, depuis un potager jusqu'à une activité agricole ou commerciale. Co-voiturage et commandes groupées sont également facilités. Il y a toute une nouvelle façon de vivre au quotidien à imaginer.

### De l'autogestion à l'autopromotion

« Les citoyens n'ont pas l'impression d'être écoutés ni de pouvoir intervenir sur leurs conditions de vie. Tout est pris en charge par des experts au nom de l'intérêt général » explique Stefan Singer. L'habitat groupé invite à une réflexion plus générale sur son mode de vie. Chaque groupe doit déterminer ses aspirations, qu'elles soient au niveau du bâtiment et des infrastructures, sur un plan humain et relationnel et même en tant que citoyen. De nouvelles façons de vivre ensemble se dessinent à l'échelle du voisinage, du quartier, de la ville.

Le concept séduit, et les projets sont nombreux. Mais il y a aussi beaucoup d'abandons. Se réappropriant la conception de l'habitat quand on a pris l'habitude de déléguer est source d'angoisse. De l'idée à la réalisation, le chemin est long. Et si certains concrétisent, comme Eco-Logis dans le quartier Neudorf à Strasbourg, qui a lancé le chantier et devrait livrer le projet printemps 2010, ou Ecolline, situé en zone semi-rurale, à Saint-Dié des Vosges, de nombreux projets ne verront jamais le jour. C'est là qu'intervient Stefan Singer, assistant à la maîtrise d'ouvrage d'habitat groupé pour « Toits de choix ». Un métier innovant en France, mais bien connu

dans d'autres pays. « Le montage d'un projet se fait en trois phases » explique-t-il. Le premier point est celui de la constitution du groupe. Les particuliers se rencontrent et doivent préciser leurs envies et leurs projets. Pour mener à bien cette étape, de nombreuses associations voient le jour. Ensuite, le groupe devient maître d'ouvrage collectif. Cette phase d'étude nécessite de se pencher sur les aspects à la fois juridiques, économiques, techniques et administratifs. Plusieurs formules sont possibles, depuis la SCI jusqu'à la coopérative. Enfin, il faut choisir et réserver un terrain, déposer le permis de construire et engager le chantier... Si le parcours est long, le résultat est encourageant. Car faire de « l'autopromotion » - c'est le terme employé par les futurs habitants groupés - c'est aussi économiser la part du promoteur, soit environ 20 %.

Quand les particuliers s'organisent et reprennent en main leur habitat, ils changent leur vie, leur ville et leur quotidien. Ils prouvent ainsi qu'il est possible de repenser le collectif, sans pour autant renoncer aux aspirations individuelles. Le début d'une longue histoire.

EB

[www.toitsdechoix.com](http://www.toitsdechoix.com)

## Zéco-Habitat - Un projet d'habitat groupé

Initié par trois personnes fin 2005, le projet Zéco-Habitat a pour objectif la construction d'un immeuble regroupant des logements bioclimatiques en milieu urbain, à Orléans. Leur but ? Vivre ensemble dans un habitat sain. Fin 2006, trois familles les rejoignent, puis encore trois autres fin 2007... Des gens qui se connaissent, pas forcément des amis proches à la base. De tous âges et milieux socioprofessionnels. Tous partagent la volonté de « vivre autrement ». Ils posent les bases de leurs revendications : s'implanter en zone urbaine, utiliser transports en commun et vélos plutôt que la voiture, être à proximité des services commerciaux et culturels. « Parce que les gaz à effet de serre proviennent en grande partie de l'habitat et des transports » expliquent-ils. Leur projet d'habitat groupé est de créer logements et bureaux au sein d'un habitat collectif respectueux de l'environnement et de ses habitants. Pour cela, ils veulent construire un immeuble en ossature bois (essences locales) agrémenté de paille et isolé avec des matières naturelles, récupérer l'eau de pluie... Ils veulent aussi pouvoir mutualiser les moyens et les espaces, intégrer l'économie solidaire.

Virginie Bourdin, architecte et présidente de l'association Zéco-Habitat, commente : « Je suis motivée par la diversité des membres et l'alternative citoyenne que peut représenter un tel habitat. Au-delà du bilan carbone et du potentiel technologique, j'aime aussi l'idée que « ensemble, tout est possible », dans le respect de tous et la tolérance de chacun. »

Pour mener à bien leur projet, les futurs zécohabitants ont repéré un terrain de 2000 m<sup>2</sup>. Friche industrielle, il jouxte une voie SNCF. « Nous voulons montrer qu'il reste des endroits bien en centre-ville, qu'il est possible de penser la ville autrement » commente Virginie Bourdin. Pour l'instant, le terrain n'est pas acquis, mais le propriétaire soutient le projet. Le collectif se heurte encore à des difficultés juridiques par rapport au statut d'acheteurs groupés. Ils réfléchissent aussi à des solutions pour ne pas dépasser le budget qu'ils se sont alloué : 1000 € le m<sup>2</sup> d'habitation, terrain compris. Le début du chantier est espéré pour 2010. Cela prend du temps, mais ils ont envie de passer à l'étape suivante. Chacun participe selon ses compétences; différents groupes de travail se sont formés. « Nous voulons faire un immeuble qui nous ressemble à tous ».