

Villes en transition Nouvelles formes d'habitat

Éditions Architectures à vivre

*Construire sans promoteur
Éco-quartier d'Hammarby à Stockholm
Françoise-Hélène Jourda*

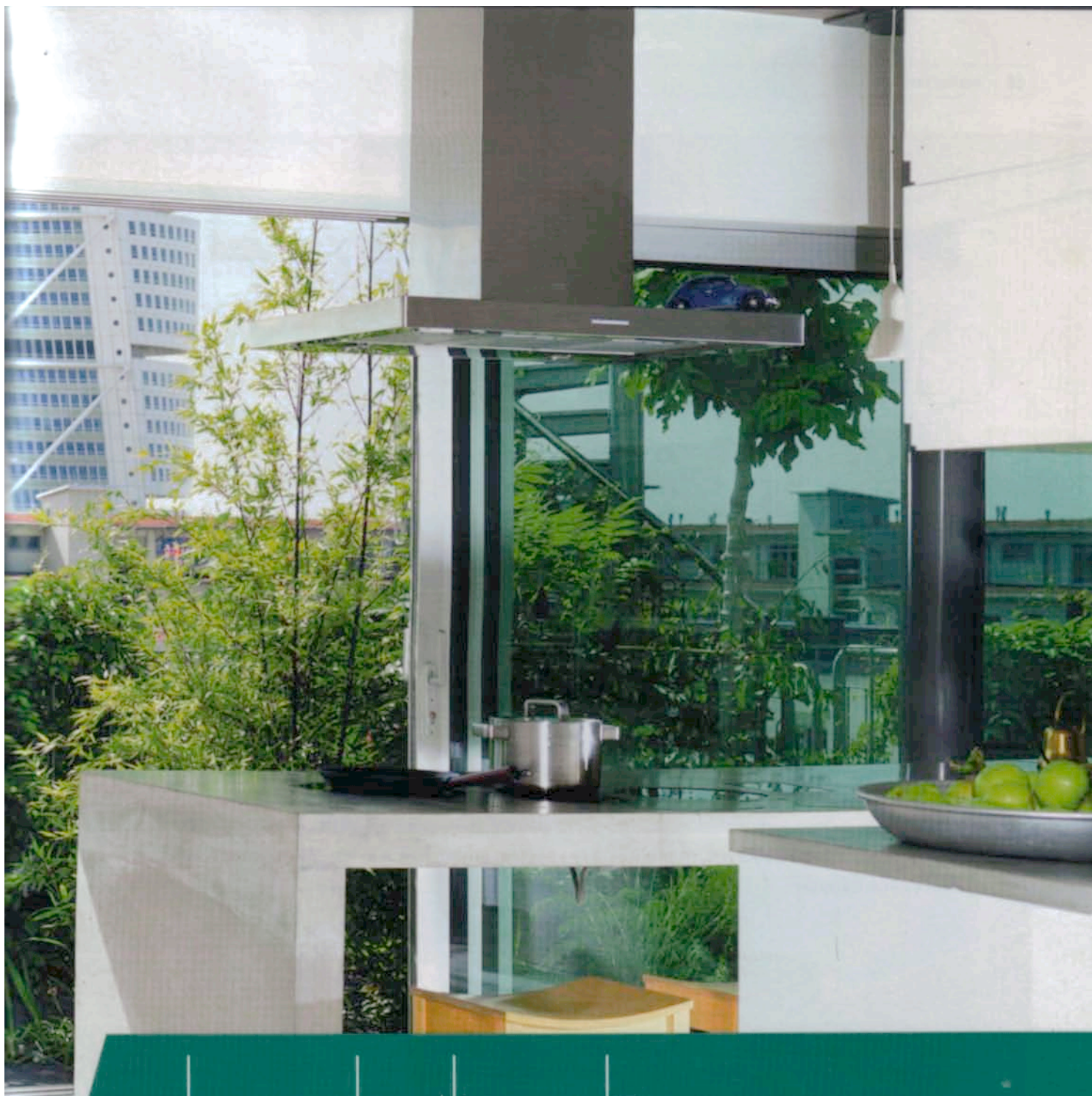
Paysage : Lyon, reconquête du Rhône
Innovation : Étanchéité à l'air
Énergie : La fin du photovoltaïque ?
Technique : Isolation en paille

février/mars 2011

19



M 09581-9-P-12,50 €-20



habitat
participatif

auto- promotion mode d'emploi

Notre espace de vie n'est pas un produit comme un autre et ne peut être réduit à sa seule valeur marchande ! Une réponse à ce verdict : construire des projets de logements collectifs en se passant de promoteur immobilier. En France, l'habitat groupé en autopromotion acquiert lentement une nouvelle crédibilité alors que d'autres pays encouragent largement cette pratique. Espoirs soulevés, modalités à respecter, embûches à éviter ? Petit mode d'emploi pour débiter...

Nombre de facteurs remettent en question le marché du logement : l'envol des prix en ville, le sentiment que la promotion immobilière est maîtresse de l'habitat, le problème de l'étalement urbain, une prise de conscience écologique et solidaire... Par souci d'économie, par conviction idéologique, par désir de se créer un logement de qualité sur mesure, des personnes en quête d'une alternative à la promotion privée ou sociale se regroupent. Elles imaginent ensemble un projet de vie, mutualisent leurs ressources et endossent collectivement le rôle de maître d'ouvrage de leur logement. Avec une attention particulière aux espaces partagés, elles prennent en main conception, gestion et financement du projet.

Les précurseurs

L'autopromotion est reconnue dans plusieurs pays d'Europe du Nord comme un nouvel outil d'aménagement. En Allemagne, des villes « éclairées » lui réservent des terrains et lancent des appels à projet : à Fribourg, Karlsruhe, Stuttgart, Berlin et surtout Tübingen où 80% des quartiers nouveaux sont érigés par des « Baugruppen¹ ». Encadrés par des dispositifs publics adaptés, les projets participatifs se multiplient à grande échelle au Danemark et en Hollande. En Suisse et au Québec, la tradition coopérative a créé des organismes fédérateurs d'envergure². En France, des initiatives isolées laissent ces réussites exemplaires. Le manque

de structures juridiques nationales adaptées, une fiscalité peu avantageuse, la méconnaissance par les collectivités des atouts de l'autopromotion pour le développement urbain, une culture frileuse vis-à-vis du collectif n'ont empêché quelques groupes persévérants de livrer des réalisations convaincantes. Une cinquantaine de projets évoluent aujourd'hui dans des conditions favorables et sur la base de partenariats entre citoyens, collectivités et professionnels.

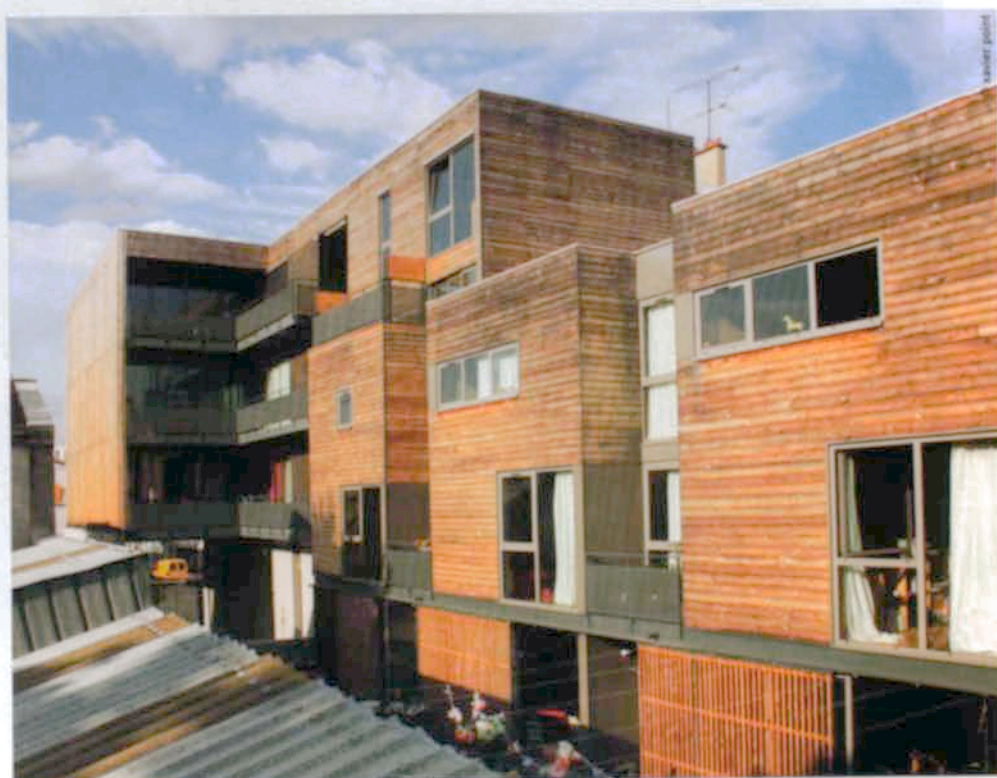
Choix collectifs

De la création d'un groupe à l'implication de son idéal dans un immeuble d'habitation, la route est longue



DIWAN, Montreuil, France
Architectes : graam

DIWAN est un projet de lieu de vie et de travail entre autopromotion et investissement. Il est défini à l'origine par un groupe d'artistes et d'architectes pour un site particulier. Mais le projet est relocalisé et la ville de Montreuil impose au groupe la réalisation de plus de logements. Certains membres abandonnent alors. Trois restent, confrontés au défi de construire neuf lots dont six doivent être commercialisés 15 % en dessous du prix du marché. D'abord en indivision, ils forment une SCI avec une société immobilière. Malgré ces redéfinitions, DIWAN n'en reste pas moins fidèle au bois, hormis le socle et les cages d'escalier en béton, les appartements et trois maisons en triplex sont réalisés en panneaux KLH et bardage en douglas.





« Urbana Villor », Malmö, Suède
 Architectes : cörd siegel, pontus äqvist
 Paysagiste : karin larsson

La propriété collective d'immeubles par leurs habitants est assez commune en Suède. Urbana Villor va plus loin : ce projet est le premier cas de conception et construction en autopromotion dans ce pays. Faute de structure juridique spécifique, les trois familles maîtres d'ouvrage (incluant les deux architectes), ont adopté le statut des propriétés collectives sous forme d'association de locataires (Bostadsrättsföreningen). Les sept logements, dont quatre ont été conçus pour la vente, sont répartis entre un immeuble sur rue et deux maisons mitoyennes sur cour. Les espaces communs comprennent un escalier pensé comme une « rue », une serre, la cour et un jardin sur le toit avec potager. L'immeuble est relié à un réseau de chauffage urbain par incinération de déchets et ventilé par un échangeur de chaleur avec 80 % de récupération.



pleine d'aléas ! La constitution d'un collectif (amis, réseau associatif, plate-forme d'échanges) exige une définition précise des valeurs communes et une évaluation des désirs de chacun. Grand ou petit groupe ? Immeuble ou maison ? Ville ou campagne ? Quelle sera l'ampleur des espaces communs et comment seront-ils financés ? Associe-t-on au projet d'habitat une dimension sociale, multigénérationnelle, écologique ? En somme : comment vivra-t-on ensemble ?

La recherche d'un terrain est ardue. Il faut gagner la confiance des municipalités pour court-circuiter la concurrence des promoteurs privés. Certaines villes, en particulier Strasbourg (voir pp. 20-21), ont récemment pratiqué la réservation foncière dans des opérations publiques d'aménagement. Le terrain trouvé, il devient possible de préciser le programme, de consulter des architectes et d'élaborer un montage financier. Si le groupe n'est encore que simple association, il lui faut déterminer son statut juridique. Faute de forme spécifique, il y a le choix : indivision, copropriété, sociétés civiles (SCI, SCA,



« RuSe », Ruppinerstraße/
Schönholzerstraße, Berlin,
Allemagne (2007)
Architectes : zanderrothen architekten

Occupant trois parcelles dans le centre de Berlin, le projet comporte deux bâtiments en miroir. Chacun abrite six appartements et une place publique que les habitants se sont engagés à entretenir. Le rez-de-chaussée et le premier étage de chaque immeuble sont combinés pour former une maisonnette avec jardin. Une penthouse ceinte d'une terrasse couronne la toiture. Les appartements situés à chacun des niveaux intermédiaires profitent de trois orientations et d'une loggia. Organisés en GbR (Gesellschaft bürgerlichen Recht), les habitants ont été épaulés par des architectes coutumiers des collectifs puisque leur agence comprend une structure d'accompagnement de projets en autopromotion : SmartHoming.

SCCC...) ou commerciales (SARL, SAS...). Une alternative à ces montages basés sur le patrimoine individuel est la coopérative, encore expérimentale en France (voir Village vertical, p. 62).

Bénéfice de l'expérience

Lors de la consultation des entreprises et pendant le chantier, les particularités d'une maîtrise d'ouvrage à plusieurs têtes, les solutions écologiques et architecturales non standard ou le recours à une part d'autoconstruction peuvent surprendre les professionnels. Le bâtiment livré, c'est ensuite la vie quotidienne qu'il faudra organiser, en particulier l'usage des espaces partagés. Dans ce processus intense et chronophage – festif et convivial aussi –, il ne faut pas sous-estimer les risques juridiques, financiers et émotionnels. Aussi, comme dans les pays voisins¹, des métiers émergent pour offrir une assistance professionnelle. Toits de Choix, Groupe à part, natura4 sont de nouveaux « facilitateurs » de la maîtrise d'ouvrage groupée, tandis qu'Habicoop

accompagne plus spécifiquement les coopératives.

L'habitat participatif s'organise : des réseaux encore jeunes publient des appels à projets, recensent des expériences... Si sa professionnalisation ne réduit pas la marge de manœuvre des individus, cette évolution augure bien une révolution dans la production de l'habitat français. Puisse ce dossier susciter des vocations ! ☒

ariane wilson

1. En Allemagne, le terme « Baugruppen » désigne les groupes de construction de logement. Il comprend les « Baugemeinschaften » [communautés de construction] qui ont pour but la propriété privée de lots et les « Baugenossenschaften » qui sont des coopératives de construction fondées sur un principe de parts et de financement solidaire dans un bâtiment qui appartient à tous.
2. Comme WOGENO en Suisse alémanique, la CODHA, coopérative de l'habitat associatif à Genève (www.codha.ch) et l'AGRT, association de groupes de ressources techniques (organismes à but non lucratif voués au développement de l'habitation communautaire) au Québec.
3. À Tübingen, par exemple, la ville exige une maîtrise d'ouvrage accompagnée pour les groupes de plus de six familles.



© andrea brühl

POUR EN SAVOIR PLUS

- *Guide pratique de l'autopromotion*, Association Éco-Quartier et CAUE 67, 2010.
À commander sur www.ecoquartier-strasbourg.net
- *Vivre ensemble autrement en écovillages, écoquartiers, habitat groupé*, Pascale d'Erm, éditions Ulmer, 2009.
- *Habitat groupé. Ecologie, participation, convivialité*, Christian Lagrange, éditions Terre vivante, 2008.
Sur des expériences plus rurales.
- *Les Coopératives d'habitants. Méthodes pratiques et formes d'un autre habitat populaire*, Yann Maury (dir.), éditions Bruylant, 2009.
Comparatif de différentes coopératives d'habitat en Europe et Amérique du Nord.
- *Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux. Construire collectivement un immeuble en ville*, Bruno Parasote, éditions Yves Michel, 2011.

Informations générales

www.cohabitat.fr [site très complet par et pour les cohabitants. Propose entre autres une bourse aux projets]
www.habitatgroupe.org [réseau interrégional]
www.reseau-relier.org [réseau d'expérimentation et de liaison des initiatives en milieu rural, voir rubrique Habitat]
www.habitat-groupe.be [outils et guide méthodologique]
<http://net4users.jimdo.com> [cohabitat et habitat groupé en France]

Accompagnateur de projets

www.habicoop.fr [site dédié à l'habitat coopératif avec fiches techniques, juridiques et recensement de projets]
www.toitsdechoix.com [propose entre autres une carte des projets en France]
www.groupe-a-part.fr [études de cas d'architectures éco-participatives]

Associations locales

www.ecoquartier-strasbourg.net [écoquartiers et groupes d'autopromotion dans la CUS]
www.athomecrochus.fr [cohabitation intergénérationnelle et partage de jardins sur l'agglomération orléanaise]
www.leshabiles.org [Habitats isérois libres et solidaires]

Banquier des acteurs de l'éco-habitat, le Crédit Coopératif a naturellement choisi de soutenir Ecologik pour son dossier « habitat participatif ».

Banquier de référence de l'éco-habitat, il accompagne les particuliers souhaitant construire ou acheter ce type de biens, les architectes qui cherchent à faire partager leur passion, les professionnels proposant des matériaux naturels... Partenaire de ceux qui souhaitent bâtir un monde plus humain, il contribue à l'essor des habitats groupés et coopératifs, des éco-lieux et éco-quartiers qui proposent une autre façon de vivre sa ville. Banque coopérative nationale, le Crédit Coopératif est présent dans toutes les régions avec un réseau de plus de 70 agences et une agence à distance, Coopabanque.


**CREDIT
 COOPERATIF**
 C'est un choix