

# Éditorial

## (Dé)marches à franchir

Les projets d'habitat groupé se multiplient aujourd'hui à l'initiative de groupes d'habitants (éco-hameaux, immeubles coopératifs) ou de municipalités (écoquartiers). Dans le cas des projets portés par les habitants eux-mêmes, les réalisations mettent souvent de nombreuses années à se concrétiser... voire s'arrêtent en route par essoufflement du groupe. Les concrétisations restent encore rares.

Nous avons déjà présenté en juin 2008, les tendances de l'habitat groupé et les associations qui fédèrent les initiatives<sup>1</sup>.

Bruno Thouvenin et Céline Reymonet, pour l'association *L'Atelier blanc*, ont suivi de bout en bout le projet de lotissement collectif *Pied à Terre en Gascogne* à l'Isle-Arné (à l'ouest de Toulouse)<sup>2</sup>. Ils ont publié ce printemps 2009 une brochure revenant sur les difficultés rencontrées et établi un comparatif avec d'autres projets en cours ou ayant abouti. Les textes que nous présentons ci-après sont extraits de ce document<sup>3</sup>.

Plutôt que de reproduire sans cesse les mêmes erreurs, ce travail insiste sur la nécessité de faire circuler les informations et les expériences pour que les nouveaux projets bénéficient de la pratique des plus anciens. Ce que nous essayons de faire en publiant ce dossier.

Michel Bernard ■

1. Vivre en habitat écologique et collectif. *Silence* n°358, numéro épuisé

2. Ce projet a été présenté dans notre numéro sur les alternatives dans le Gers et la Haute-Garonne (n° 353). Le projet prévoyait la construction d'une dizaine de maisons, avec une maison commune, en bordure d'une zone d'activités consacrée à l'habitat sain.

3. Ce document de 76 pages peut être demandé à L'Atelier blanc, au village, 32270 l'Isle-Arné, tél. 06 84 54 34 76, [www.atelierblanc.asso.fr](http://www.atelierblanc.asso.fr), 15 € par courrier. Il peut être reçu gratuitement par courrier en s'adressant à [contact@atelierblanc.asso.fr](mailto:contact@atelierblanc.asso.fr).



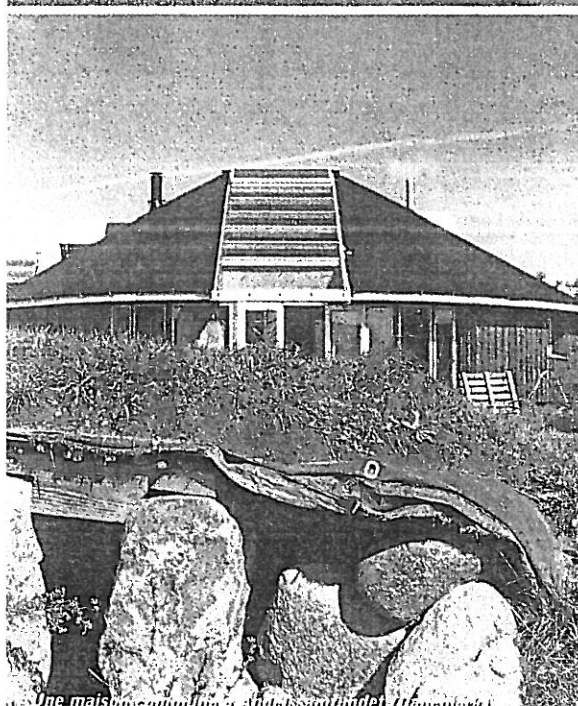
Eco-village d'Ilthaca



MHGA Les Saulaires - Guyancourt (92)



Andelssamfundet (Danemark)



Une maison communale à Andelssamfundet (Danemark)

L	<b>Pour des démarches participatives d'habitat</b>	<b>5</b>
E	<b>Un exemple au Danemark Andelssamfundet</b>	<b>10</b>
i	<b>Le Chênelet. Un projet communautaire social rural</b>	<b>12</b>
S	<b>Mange pommes</b>	<b>13</b>
S	<b>Ecohameau de Verfeil-sur-Seye</b>	<b>13</b>
d	<b>Gagner du temps et de la stabilité</b>	<b>14</b>
o	<b>Qui trop embrasse, mal étireint</b>	<b>15</b>



# Pour des démarches participatives d'habitat

▲ Habitat coopératif Devonshire à Montréal (Québec)

**L'habitat groupé est aussi vieux que l'humanité. Aujourd'hui, cela peut servir à valoriser différentes démarches dont les préoccupations écologiques.**

**L'**HUMANITÉ, DÈS SES ORIGINES, S'EST BÂTIE SUR LE GROUPE HUMAIN : TRIBU, FAMILLE, VILLAGE, clan... La nécessité de se regrouper — d'habiter ensemble — est primordiale pour la survie et la pérennisation de l'espèce.

Au fil des siècles, cette notion de regroupement d'habitats s'affine. Le domaine de la construction et de l'habitat se métamorphose radicalement, tant au niveau purement technique qu'au niveau social et financier. Avec l'urbanisation, la notion de groupe ou de regroupement, essentielle dans la vie villageoise, rurale ou tribale, s'efface peu à peu derrière celle d'habitat. La société, l'Etat, pour l'échelle large, et l'individu ou la cellule familiale, pour l'échelle réduite, prennent le pas sur le groupe, l'échelle collective accessible. Cela induit des déséquilibres quant au partage de l'espace et des problèmes écologiques et sociaux.

Le fait de posséder un grand espace individuel d'habitat est présenté comme un idéal de la société occidentale moderne. Déjà présent dans les sociétés féodales pour les castes dirigeantes, ce rêve s'est aujourd'hui généralisé, même s'il ne reste pas, au sens strict, accessible à tous. Ce modèle idéologique et économique s'exporte et s'étend, pourtant, peu à peu au reste du monde.

Cet idéal va de pair avec un mode de vie individualisé à l'extrême, comprenant notamment l'utilisation systématique de l'automobile, mode de transport individuel, qui pollue et consomme des énergies fossiles non renouvelables. Cela entraîne l'accroissement des distances entre habitat et travail, développement de la grande distribution, etc.

A l'échelle de l'humanité, ce qui est le bien de tous (l'espace, l'énergie fossile etc.) est "privatisé" pour le profit de quelques-uns, au détriment d'une majorité n'y ayant pas ou peu accès.

Parallèlement, ce modèle, exaltant la propriété privée individuelle, est prôné comme le seul envisageable, et toute idée d'alternative est renvoyée à un autre modèle économique et social, jouant le rôle de repoussoir : le communisme stalinien, le bloc soviétique.

Dès le plus jeune âge, on enseigne aux enfants la nécessité de la réussite matérielle — intimement liée à la valeur morale supposée des individus : si je ne réussis pas c'est de ma faute, je ne vauds rien et/ou je ne l'ai pas suffisamment désiré ou mérité — et l'évidence indiscutable des rapports de force, de domination et de compétition, l'important étant d'en sortir gagnant.

## Les démarches collectives d'habitat

- Les initiatives rurales (écovillage, écohaméau...)
- Les initiatives urbaines (coopératives d'habitants, habitat autogéré)
- Les projets privés (société civile immobilière, lotissement, copropriété horizontale...)
- Les projets émanant de la collectivité (lotissements communaux, coopératives d'habitants, logements sociaux avec accession à la propriété...)

Le laboratoire de recherche de Louvain-la-Neuve, en Belgique, définit l'association **Habitat et participation** comme une action volontaire, collective, sur l'espace. Ses membres répertorient et soutiennent la participation des habitants de logements sociaux en Belgique francophone. Ils affirment que la vie sociale qui éclôt dans le cadre de l'habitat groupé est capable de contrer la ségrégation qu'implique la spéculation immobilière, et l'exclusion hors du tissu urbain de populations moins riches, voire leur relégation en périphérie des villes. Ils considèrent l'habitat comme un pôle essentiel de la vie sociale et incitent à contribuer volontairement et bénévolement au fonctionnement des organisations sociales locales.

■ [www.habitat-participation.be](http://www.habitat-participation.be)

Les groupes de ressources techniques (GRT), au Québec, par la formation et la médiation, ont pour vocation d'assurer l'ingénierie financière et juridique, pour permettre, progressivement, l'autonomie des habitants quant à la gestion de leur coopérative.

■ [www.agrtq.qc.ca](http://www.agrtq.qc.ca)

L'association **Auto/éco-construction solidaire (AES)** propose un accompagnement par un architecte pour aider à définir les besoins, le plan d'aménagement, choisir et former les candidats pour qu'ils autoconstruisent leurs habitations en écoconstruction. Ils participent, ainsi, à toutes les étapes du projet.

■ **AES, 6, rue Saint-Aubin, 31000 Toulouse.** [aes1@club-internet.fr](mailto:aes1@club-internet.fr)  
tél. : 05 61 99 03 25.

De cette idéologie, découle naturellement notion de propriété, de jouissance d'un espace privé, lui-même considéré comme sacré — une sorte de temple de l'individu.

Des individus, des groupes se distinguent en posant et expérimentant d'autres projets de société incluant une autre appréhension de l'habitat.

En portant au débat, notamment, la question du collectif, ils interrogent la société dans laquelle ils vivent ainsi que son modèle économique social. Ces questionnements, jusqu'alors assez marginaux, prennent de l'ampleur, à mesure qu'évolue la crise environnementale.

## Au début il y a l'Utopie...

Dans son ouvrage intitulé *L'Utopie*, Thomas More dépeint l'Angleterre du début du 16<sup>e</sup> siècle. Le tableau est plutôt sinistre : règne de la violence, corruption, triomphe de la loi du plus fort, etc.

À l'origine de tous ces troubles, Thomas More place le pouvoir et l'argent qui, ensemble, entraînent l'exploitation des plus faibles.

C'est ainsi qu'il en vient à concevoir la cité idéale qui existerait sur l'île d'Utopie : celle-ci ne connaît l'argent ni la propriété privée. Du coup, son principe est simple : elle s'organise autour d'une vie communautaire entièrement transparente.

On notera, comme caractéristiques spécifiques la rotation des travaux (de la ville aux champs vice-versa), l'organisation collective des différentes tâches, les repas pris à plusieurs familles, etc.

Concernant les maisons, celles-ci n'appartiennent à personne en particulier et sont constamment ouvertes (absence de serrure).

L'utopie de More, au-delà de la fiction, a inspiré de nombreux projets.

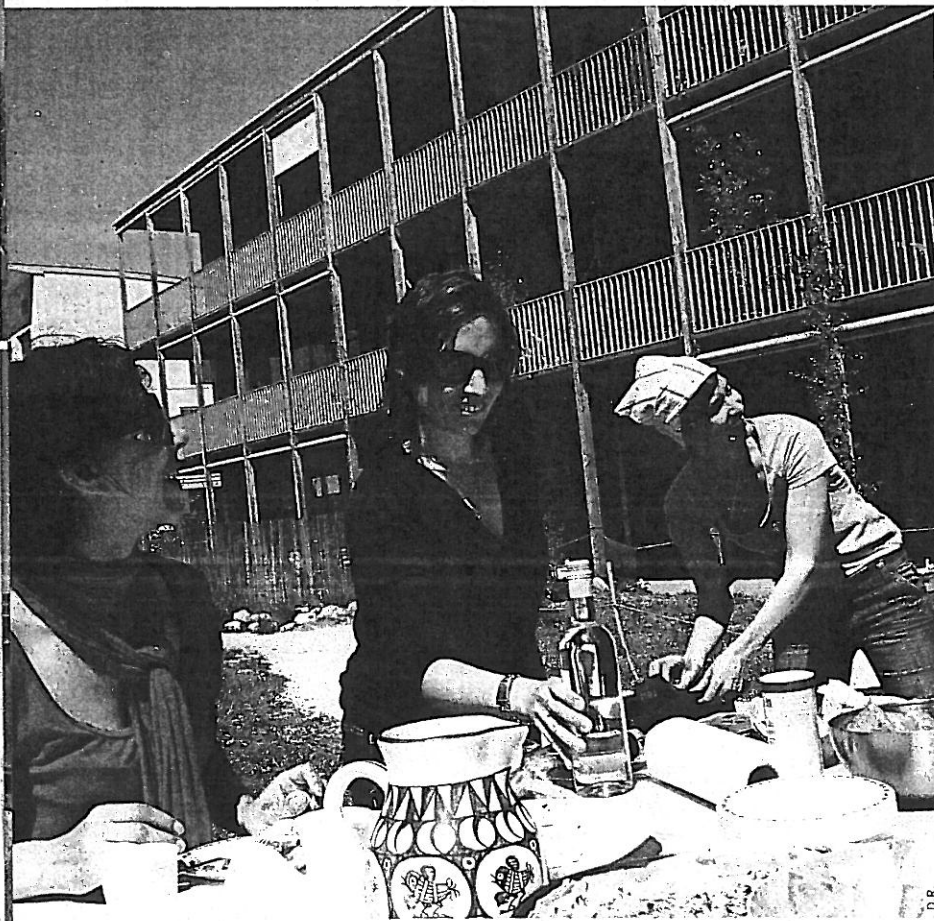
## Les grandes familles d'habitats participatifs

Les éco-villages existent dans le monde entier et sont structurés en un réseau international, *Global Ecovillages Network (GEN)*. Ils sont fondés sur une "vision" commune de leurs membres et, suivant le groupe, sera plus axée sur :

- l'autonomie alimentaire ou énergétique,
- le partage de valeurs spirituelles,
- l'autonomie économique,
- une vie harmonieuse avec l'environnement.

Ils ont tous en commun, non pas une vie communautaire, mais au moins, un espace commun.

Ce sont des lieux d'expérimentation ayant un important rôle social. Afin de préserver l'environnement, ils testent des systèmes de production énergétique autonomes, expérimentent des modes de traitement et de préservation de l'eau, mettent en place une agriculture autosuffisante et équilibrée (permaculture), intègrent de l'habitat humain dans des écosystèmes fragiles (forêts, montagnes, réserves naturelles), redéveloppent une économie locale fondée sur l'utilisation des ressources et savoirs disponibles, mais aussi accueillent des populations en difficulté sociale dans un contexte où les rapports humains ne reposent pas sur le profit individuel immédiat.



▲ Repas collectif dans le jardin d'un immeuble coopératif à Plan-les-Ouates, à côté de Genève.

Les éco-hameaux répondent à un besoin émis par une commune. Ce besoin se fonde sur le désir d'accueillir, de façon harmonieuse, une nouvelle population en intégrant des critères écologiques.

Les atouts de la démarche sont d'envisager, en concertation avec la population du village, l'accueil des personnes permettant de redynamiser le village (enfants, professionnels, etc.).

L'habitat groupé est essentiellement fondé sur la participation de l'usager à tout le processus de son habitat, de la conception à la gestion (cette définition est différente de celle des urbanistes). Cette participation améliore la qualité de vie de l'usager. Elle lui permet d'éviter l'isolement tout en payant moins cher son logement. La préoccupation écologique n'est pas fondatrice mais se développe avec une prise de conscience plus générale dans la société.

Cohousing ou cohabitat se développent dans le nord de Europe et de l'Amérique. Les projets sont, souvent, montés sous forme coopérative. Ils émanent d'un groupe qui peut faire appel à des professionnels pour l'accompagner dans la conception, l'animation et la construction de son habitat. Les cohabitats sont toujours fondés sur une vision commune, un projet de vivre ensemble. Les espaces individuels ou familiaux sont organisés autour d'une maison commune, lieu d'une vie communautaire volontaire. Ce mouvement s'apparente à celui des écovillages mais avec une dimension plus urbaine et un voisinage choisi.

Les Gated communities sont des copropriétés développées en Amérique du Nord qui proposent, en échange d'une sélection sur des critères d'âge, de revenus ou de structures familiales, un espace sécurisé, des services sur mesure et une homogénéité de population.

D'une certaine façon, elles remettent en question le rôle de la collectivité dans l'urbanisme et la gestion sociale. Elles sont le fruit de la monoculture de la finance immobilière dont nous voyons apparaître l'échec des programmes de défiscalisation dans les zones péri-urbaines.

Une coopérative d'habitation permet l'accès à la propriété collective ou l'accès à la propriété privée collectivement.

C'est un immeuble ordinaire (ou un ensemble d'immeubles), neuf ou ancien — mais toujours rénové —, où habitent des personnes qui sont à la fois locataires de leur logement et collectivement propriétaires de l'immeuble.

Les habitants gèrent eux-mêmes les services qui sont normalement dévolus au bailleur ce qui, d'une part, réduit les coûts et, d'autre part, responsabilise les habitants.

## Des coopératives en France ?

Le système politique français accepte difficilement la notion d'autogestion véhiculée par le mode de fonctionnement et le montage des coopératives d'habitation. Quand l'Etat ne peut pas répondre à la demande de logements, il favorise ce mouve-



▲ Coopérative d'habitat de Vieux Sherbrooke à Montréal (Québec)



▲ Immeubles coopératifs Geneva dans le quartier Vauban de Francfort (Allemagne)

ment (période d'après-guerre). Ensuite, comme cela c'est passé en 1971 avec la loi Chalandon, et sous prétexte de protéger les coopérateurs des risques de faillite des grosses coopératives mal gérées, il supprime le double statut de locataire/propriétaire et réduit l'intérêt financier en séparant les fonctions de production et de gestion des logements. Ceci a eu pour résultat de tuer le mouvement.

## Les coopératives d'habitation au Québec

Se regrouper pour contrôler et améliorer leurs conditions de logement et leurs milieux de vie : voilà la motivation fondamentale qui a amené, par

# Habitat groupé

Jardins intérieurs de la coopérative  
Geneva, quartier Vauban à  
Francfort (Allemagne) ▶



## D'autres informations

■ L'habitat convivial aux Etats-Unis (cohousing), *Silence* n° 274, septembre 2001, épuisé.

■ Ecovillages, rêve ou réalité, *Silence* n° 282, avril 2002, épuisé.

■ Vivre en habitat écologique collectif, *Silence* n° 358, juin 2008, épuisé.

■ Revue Passerelle éco, voir [www.passerelleco.info](http://www.passerelleco.info)

■ *La place de la forme coopérative dans le secteur de l'habitat en France*, M. Attar, V. Lourier, J.M. Vercollier, PUCA, 1998

■ [www.habiter-autrement.org/14.juridique/cont-ributions-14/Cooperative-habitation-en-France.pdf](http://www.habiter-autrement.org/14.juridique/cont-ributions-14/Cooperative-habitation-en-France.pdf)

■ [www.habicoop.org](http://www.habicoop.org)

■ *MHGA, habitats autogérés*, Philippe Bonnin, Editions Alternatives/Syros, 1983.

■ *MHGA écohabitat groupé*, 10, grand rue Jean-Moulin, 34000 Montpellier, tél : 04 67 54 56 47, <http://ecohabitatgroupe.pagespro-orange.fr>

exemple, plus de 50 000 personnes au Québec à vivre en coopérative d'habitation.

Le mouvement a pris son essor dans les années 1970 grâce à des ateliers d'architecture populaire associés à des écoles de service social. Ils ont fondé les bases de ce qui est appelé au Québec *l'habitat communautaire*, qui se développera soit sous forme d'organismes sans but lucratif (OSBL), soit sous la forme de coopératives d'habitation.

Il existe aujourd'hui près de 1200 coopératives d'habitation sur les 60 000 logements du secteur communautaire. Elles regroupent en moyenne une vingtaine de logements et ce secteur représente 10 % des emplois de l'économie sociale (3500 emplois).

Le loyer, moins élevé que dans le secteur lucratif, sert à rembourser les emprunts de la construction et les charges de chaque logement. La gestion est assurée par les occupants qui assument ainsi l'entretien et la gestion du capital dans le temps. Comme l'Etat finance une partie de la construction ou de l'achat du foncier, les locataires ne peuvent, en quittant leur logement, revendre de parts : celles-ci restent la propriété de la coopérative. C'est une garantie contre la spéculation et l'élévation du montant des loyers.

Dans les projets immobiliers communautaires, la vie sociale est stimulée et encouragée. L'appartenance à une communauté d'entraide permet d'éviter l'isolement de personnes âgées. Ces programmes sont des éléments clés de la revitalisation d'un quartier grâce à la dynamique apportée par leurs occupants et à la qualité de la gestion et de l'entretien des bâtiments.

La condition de cette réussite est, en grande partie, due à l'accompagnement réalisé par les groupes de ressources techniques (GRT).

Au Canada, depuis 1998, l'Etat s'est désengagé du financement de l'habitat social. C'est ce mouvement des GRT qui permet de mettre en place de nouveaux modes de financement et de remédier à la non-production de logements sociaux.

## Et en Europe ?

On notera que les coopératives d'habitation sont aussi développées depuis plus de 30 ans dans les pays scandinaves, où la moitié du parc locatif est en coopérative.



▲ Habitat groupé Anagram à Villeneuve d'Ascq (Nord)



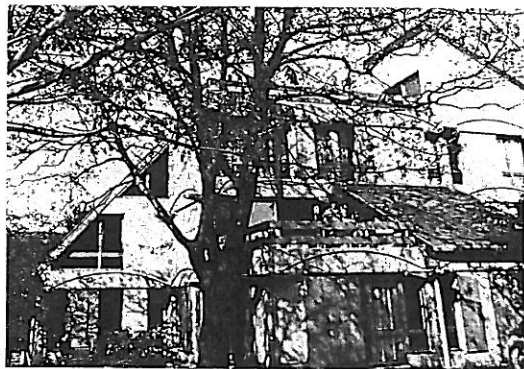
▲ Habitat groupé Couleur d'Orange à Montreuil (Seine-Saint-Denis)



▲ Habitat groupé Helix à Meylan (Isère)

En France, du fait de la culture de la propriété privée, c'est le modèle de coopérative avec acquisition de parts cessibles qui est plébiscité. En attendant la modification de la loi pour restaurer le double statut propriétaire/locataire, on explore d'autres formules avec, notamment, l'utilisation d'une société à capital classique SARL ou SAS dont les statuts peuvent s'adapter à l'esprit coopératif. Des mécanismes sont mis en place pour limiter la spéculation.

En France, depuis 1977, le *Mouvement de l'habitat groupé autogéré (MHGA)* se définit par la participation des usagers à la conception architecturale, l'autogestion et l'entretien du chantier puis du bâtiment, la construction de locaux communs. On recense environ une centaine de réalisations dans des centres urbains ou à proximité.



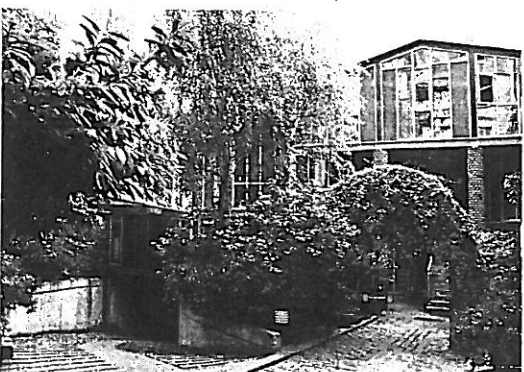
MHGA

▲ Habitat groupé Jardies à Meudon (Hauts-de-Seine)



MHGA

▲ Habitat groupé Kolkhose à Saulx-les-Chartreux (Essonne)



MHGA

▲ Habitat groupé Le Lavoir du Buisson (Paris)

Ce mouvement a été suivi, d'une façon moins radicale, par des groupes faisant appel à un bailleur social pour assurer une maîtrise d'ouvrage qui acceptait que les futurs locataires ou accédants à la propriété prennent part à la conception des bâtiments.

Partant d'un projet social, la dimension environnementale est devenue, dans les années 1990, une priorité. La mutualisation permet d'envisager une meilleure qualité du bâti et un moindre impact de la construction et de l'usage sur l'environnement (assainissement naturel, réseau de chaleur, achat groupé de matériaux, optimisation de l'espace...).

D'autres démarches de lotissements écologiques participatifs apparaissent aujourd'hui. Certains lotissements ne font que partager des équipements et organiser l'espace commun, chacun construisant indépendamment. Ces démarches sont surtout motivées par la capacité d'accès au foncier et la réduction des coûts dans une situation de spéculation intense.

## Points de repères et perspectives

En dehors des "gated communities", qui ne répondent pas à tous ces critères, les points communs de toutes ces démarches sont :

- la coopération entre les membres du projet et avec le territoire,
- la responsabilité des membres à l'égard de la société et de l'environnement,
- la participation des membres à la création, réalisation et gestion du projet.

Dans les années 70, l'objectif des membres de ces démarches était de mettre en pratique une politique alternative. Aujourd'hui, avec l'évolution du coût de l'énergie, de l'immobilier et de la vie en général, les démarches sont plus motivées par la recherche d'un voisinage choisi, d'une plus-value sociale, d'un accès au foncier facilité.

Ainsi, en France, si les projets ont parfois perdu de leur portée politique au profit d'une recherche de confort matériel, social et économique, ils ont gagné en performance environnementale et en intégration au territoire.

La construction de projets alternatifs soulève de nombreuses interrogations : par où commencer ? Comment évaluer ses forces ? Avec qui s'associer ? Combien de temps cela va prendre ? Qu'est-ce que je dois changer dans ma vie ?

Les articles suivants tentent de relater et d'analyser les expériences de quelques groupes ayant tenté de vivre autrement. Au-delà de ces aventures, il s'agira de dessiner quelques pistes afin de créer ses propres indicateurs et définir son parcours.

Bruno Thouvenin et Céline Delestré ■

### Les sigles utilisés dans ce dossier

- ADEME : agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
- AES : association d'auto-éco-construc-teurs solidaires
- CAUE : conseil architecture urbaine environnement
- DDE : direction départementale de l'équipement
- GRT : groupe de ressources techniques (Québec)
- HLM : habitat à loyer modéré, géré par des bailleurs sociaux
- MHGA : mouvement des habitats groupés autogérés
- OSBL : organisme sans but lucratif (Québec)
- SA : société anonyme, réunissant au moins sept porteurs de capitaux, individus ou sociétés, dirigée par un conseil d'administration
- SARL : société à responsabilité limitée, réunissant au moins deux personnes, avec un gérant
- SAS : société par actions simplifiée, entre la SA et la SARL, l'actionnaire principal en capital en dirige la gestion.
- SCC : société coopérative de construction
- SCI : société civile immobilière, qui regroupe le capital de personnes ou de sociétés pour investir dans l'immobilier. Presque toujours à but lucratif.
- SCIC : société coopérative d'intérêt collectif, qui permet d'associer différentes formes juridiques : individus, associations, collectivités...
- SCOP : société coopérative ouvrière de production, forme de coopérative permettant un partage de la direction entre associés. Une SCOP peut être en SA ou en SARL tous les salariés n'étant pas forcément associés, d'où des dérives possibles.
- SNI : société nationale immobilière, groupe Caisse des dépôts. C'est le premier bailleur social de France



# Un exemple au Danemark Andelssamfundet

▲ Groupe 2 : logements sociaux construits entre 1992 et 1998

**Le projet est parti d'un débat, en 1988, lors d'une université populaire à Aarhus. Aujourd'hui, il comprend près de 200 logements, avec des statuts variés.**

**A**U DÉPART, LA PROBLÉMATIQUE ÉTAIT DE SAVOIR "COMMENT CONSTRUIRE DES LOGEMENTS dans le cadre du développement durable".

Plusieurs groupes ont décidé de faire des propositions à la commune. Celle-ci a accepté de vendre un terrain de 35 ha pour lancer l'expérimentation.

Le but était de montrer l'importance de maintenir une activité agricole vivrière en zone périurbaine, de prouver la possibilité de réduire la consommation d'énergie en faisant appel uniquement aux énergies renouvelables (chaufferie collective au bois, production d'eau chaude sanitaire solaire), de produire de l'électricité en cogénération (avec un moteur Stirling), de rendre accessible la construction écologique aux locataires par l'intervention de bailleurs sociaux (37 logements) et la création d'une société coopérative de construction dédiée au projet.

L'objectif était d'explorer les possibilités de mutualisation grâce à la participation volontaire et l'autogestion, auto-partage, poulailler, verger, potager, salles, chambres d'amis, locaux professionnels, laveries, repas communs.

**Comment ont-ils procédé ?**

Le groupe de fondateurs ne fait pas appel à l'accompagnement extérieur. L'important pour eux est de faire sa propre expérience avec ses propres moyens.

Ils veulent construire avec des matériaux normés en réalisant un premier bâtiment en pierre. Ayant obtenu l'autorisation, ils continuent à expérimenter ce type de construction, permettant ainsi la reconnaissance de matériaux et systèmes constructifs originaux (isolation en papier recyclé, brique de terre comprimée, isolation en paille...).

Un premier groupe de dix familles autoconstruit en copropriété cinq maisons mitoyennes.

Puis les fondateurs demandent à un bailleur social de construire des logements sociaux à faible consommation d'énergie, en utilisant des matériaux écologiques. Vingt logements de plus sont construits avec un deuxième bailleur local.

Ensuite un autre groupe d'autoconstructeurs lance la construction de dix maisons individuelles. Cette fois-ci avec une maison commune, sur des parcelles individuelles avec des parties communes.

Puis un cinquième groupe fait construire 25 logements par une entreprise, sous forme coopérative, avec une maison commune.

Dans les années 1990, le gouvernement soutient fortement les initiatives expérimentales sur le développement durable, ce qui permet, en l'occurrence, d'investir dans des équipements performants comme la chaufferie au bois — malgré la présence d'un réseau de chaleur municipale (au charbon) — ainsi qu'une salle commune à tout le quartier, également ouverte au village voisin. Les enfants vont à l'école du village à pied ou à vélo.

D'autre part, chaque habitant paye 200 € par an qui servent à financer des projets présentés par des membres (création d'un verger, d'un rucher...).

Le quartier est structuré autour d'une association "Andelssamfundet" (la société coopérative) qui est le lieu des grosses décisions et l'interlocuteur avec la collectivité. Chacun des six groupes actuels a sa propre structure qui gère la répartition des charges, des budgets. Ainsi, les associations ou entreprises prestataires (fourniture d'énergie, location de salle, entreprise de construction, production agricole...) facturent aux groupes.

Les groupes d'habitats se réunissent chaque mois pour prendre les décisions par consensus ou, pour certains sujets, par le vote. Seuls les présents prennent part aux décisions. Les réunions sont animées à tour de rôle par les membres, dans le respect de la parole de chacun et des objectifs posés par le groupe.

Les activités reposent sur le volontariat, personne n'est obligé de participer. Il n'y a pas de contrôle des engagements, la régulation se fait par l'ajustement personnel des désirs et des moyens. La confiance s'installe avec les années et par l'expérience de la résolution positive des conflits entre les membres du quartier. Les gens sont habitués à débattre et à prendre des décisions ensemble, que ce soit à l'école pour les enfants, dans la vie en société ou dans les entreprises.

## Et aujourd'hui ?

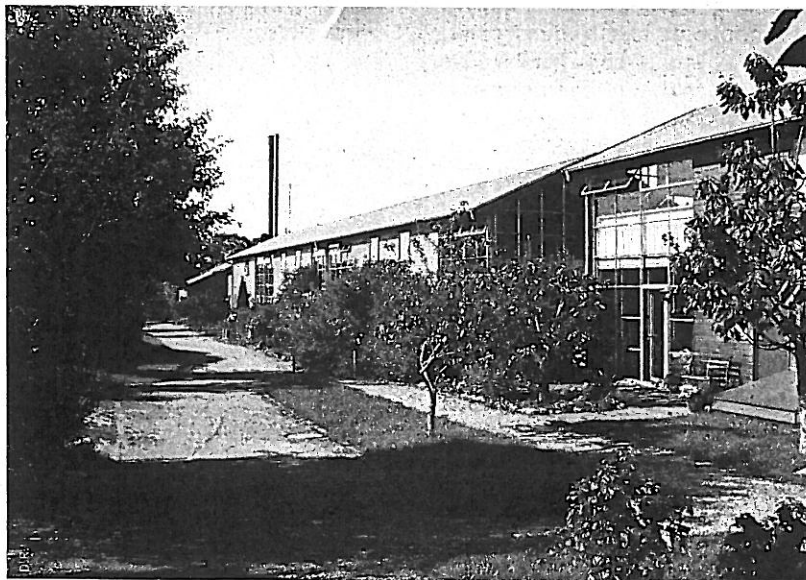
Un sixième groupe lance un programme de copropriété d'une douzaine de maisons. Il sera suivi d'un programme de maisons familiales qui accueilleront des personnes handicapées, ce qui portera la population à 250 habitants — ce qui sera le maximum.

La charte du quartier est rediscutée régulièrement pour s'adapter à l'évolution de la société. La volonté de travailler 4 h par jour, par exemple, a été supprimée car cela ne correspondait plus à la réalité des besoins. Les clauses anti-spéculatives ont-elles aussi été réduites afin que la valeur des logements ne se retrouve pas en trop grand décalage avec les prix du marché.

Certains pensent que l'esprit initial d'expérimentation sociale risque de se perdre aux dépens d'une optimisation de la gestion et du confort. Le prix du foncier vendu par la commune est passé de 8 à 200 €/le m<sup>2</sup> en 20 ans, ce qui change aussi la provenance et l'urgence des habitants.



▲ Les premières maisons construites sur le site (groupe 1)



▲ Autres logements sociaux avec, au fond, les cheminées de la chaudière bois.

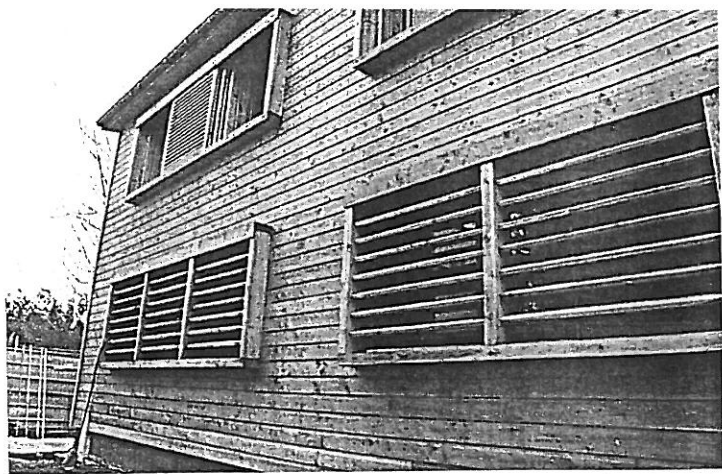
La haute performance énergétique des bâtiments, la coopération entre les membres, la mutualisation de moyens, l'accès à des produits alimentaires de qualité, rendent la vie très confortable. Certains locataires HLM deviennent membres de la coopérative d'habitat ou construisent leur maison dans le quartier. Les autres ne veulent pas partir et préfèrent à l'autoconstruction, qui prend beaucoup de temps, la participation au fonctionnement des activités. La multiplicité des types de logements et l'arrivée progressive de nouveaux habitants maintient, par ailleurs, une grande diversité de la population.

B. T. et C. D. ■

### Pour en savoir plus :

■ Ecovillage, le modèle danois, Vincent Boulanger, *La Maison écologique n° 50*, avril-mai 2009.

■ [www.ecovillage.dk](http://www.ecovillage.dk).



# Le Chênelet

## Un projet communautaire social rural

UNE COMMUNAUTÉ CATHOLIQUE, À CÔTÉ DE CALAIS, S'EST ENGAGÉE DANS l'accueil de personnes en grande difficulté sociale. De l'accueil, elle est passée à la création d'une entreprise où le salaire donne aux employés les moyens de leur indépendance.

La SA Scierie et Palettes du Littoral, constituée en Scop avec statut d'entreprise d'insertion, emploie aujourd'hui 120 personnes. Elle développe différents métiers : scierie, fabrique de palettes hors standard, transport et logistique, construction de logements sociaux écologiques et de structures bois massif pour les maisons.

L'association a ensuite créé trois entités pour baliser un parcours qui permet la reconstruction d'un nouveau projet de vie. Il s'agit aussi de résoudre les problèmes de logement, de santé, de cadre de vie. L'habitat est donc considéré comme un des éléments et non comme une finalité :

- l'association est vouée à encadrer les activités d'insertion de "début de parcours" sous forme d'activités : jardin de Cocagne, fabrication d'écomatériaux, de mobilier écologique pour le jardin, culture de plantes sauvages...
- l'association *Chênelet Développement* est chargée d'assurer la prospective et la formation ;
- la SCI *Chênelet Habitat* détient l'ensemble du patrimoine lié aux activités socioéconomiques de chaque structure. La SCI est notamment maître d'ouvrage des logements sociaux en éco-construction.

Ce qui a été créé appartient aux associations, à la fois par choix militant, par prudence et par souci de bonne gestion : le patrimoine ne doit pas pouvoir être repris individuellement.

Les membres du Chênelet évaluent leur projet au regard de leurs volontés opérationnelles :

- **Indépendance** : condition indispensable pour déployer les structures et garder leur pertinence, l'indépendance est étroitement liée à la rentabilité. Et ceci reste vrai pour le projet "maisons". Cette indépendance justifie un schéma juridique assez complexe. Ce souci d'indépendance pose également la problématique du passage du stade de l'expérimentation à la généra-

lisation. Les membres se sont ainsi engagés dans la réalisation de logements sociaux en éco-construction en Seine-Saint-Denis.

- **Croissance** : une certaine croissance solidifie l'indépendance et permet la pérennisation. Toutefois, l'agilité nécessaire aux projets s'accommode mal du "très gros".

L'association se dit actuellement raisonnable dans chacun des métiers. L'efficacité vient des synergies que chaque métier provoque sur l'autre.

A l'arrivée, des personnes seules peuvent transformer des légumes produits par le jardin d'insertion tout en vivant dans des maisons saines et économes en énergie, dans un ensemble de logements facilitant les échanges.

Pour en savoir plus :

■ [www.chenelet.org](http://www.chenelet.org)

■ Voir aussi article dans *Silence* n° 325-326.

### Comparatif des quatre exemples

	Andelssamfundet	Mange-Pommes
Type	Quartier coopératif	Ecoquartier
Lieu / Pays	Hjorshtojj Danemark	Ramionville (31)
Date de début	1988	1988
Durée de conception	4 ans, avant première construction	4 ans; concertation et conception
Nombre d'habitants	200 propriétaires	17 logements familiaux et locataires
Dimensions écologiques	Autonomie énergétique 100%. Énergie renouvelables. Production agricole biologique.	Maisons ossature bois
Structure juridique	Deux coopératives d'habitants, deux copropriétés horizontales, 60 associations, deux sociétés coopératives de construction et de gestion de l'énergie, deux sociétés coopératives HLM	Maître d'ouvrage : société HLM Les Chalets puis accession à la propriété
Niveau de participation des habitants	Conception. Autoconstruction pour certains programmes, gestion pour tous les programmes. Mutualisation d'activités, de moyens, de services, de locaux	Conception. Gestion des parties communes.
Rapport à la collectivité	Liens fort avec la commune d'Arhus qui a soutenu le projet dès le début en vendant le terrain pour la construction et louant le terrain agricole	Lotissement indépendant

# Mange pommes

**E**N 1978, 15 FAMILLES INTERPELLENT LA COMMUNE DE RAMONVILLE, PRÈS DE Toulouse, pour faire construire des maisons en bois dans un nouveau quartier. La commune soutient le projet en vendant le terrain au prix de la terre agricole. Le groupe se structure en société coopérative de construction (SCC) et passe contrat avec l'office HLM Les Chalets.

Le projet : réduire l'emprise au sol des maisons, réduire les coûts en faisant quelques maisons mitoyennes, proposer une personnalisation des espaces intérieurs. La construction est en ossature bois, ce qui était assez innovant à l'époque.

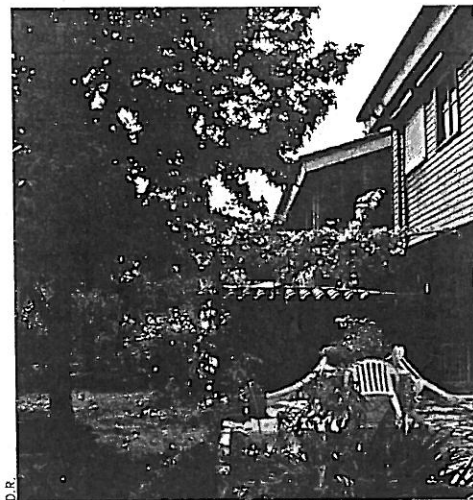
Les HLM des Chalets financent l'opération et gèrent des prêts relais pour ceux qui n'ont pas d'apport suffisant. L'acquisition des logements se fait à la fin du rembourse-

ment des prêts relais. Chacun paie le même prix au mètre carré de gros œuvre et choisit son niveau de finition (plomberie, cloisons, peinture, clôtures...).

En 1982, ils emménagent et cogèrent la copropriété après avoir dissout la SCC. Au fil des ans, les habitants décident de laisser la gestion des espaces communs en syndicat aux HLM des Chalets.

Une maison commune, prévue initialement, n'a jamais vu le jour.

Actuellement, tous les habitants restent là car le lieu est très agréable, mais les enfants partent, laissant des maisons presque vides. Quelques couples font le projet de construire des logements plus petits pour leur retraite sur un terrain qui reste libre en bordure du hameau, et de vendre leurs maisons à de jeunes familles.



Chênelet	Verfeil sur Seye
Quartier communautaire rural	Ecohameau
Landrethun-le-Nord (59)	Verfeil-sur-Seye (82)
2000	2005
2 ans et construction par étapes	2 ans, avant l'arrivée des candidats
10 logements mitoyens en mitoyenneté	11 maisons bioclimatiques mitoyennes
Maisons ossature bois, briques de terre crue locale avec copeaux de la scierie. Production maraîchère.	Ossature bois. Assainissement collectif filtre planté.
Maître d'ouvrage : SCI Le Chênelet	Maître d'ouvrage : SARL puis association
Construction des maisons pour certains	Conception des maisons en ateliers collectifs. Autoconstruction. Autogestion du lieu.
Soutien de la démarche énergétique par l'ADEME	Soutien fort de la mairesse, du Pays Midi-Quercy, de la DDE, de l'ADEME

## Ecohameau de Verfeil-sur-Seye



**C**E PROJET EST PORTÉ PAR L'ASSOCIATION AUTO-ÉCOCONSTRUCTEURS-SOLIDAIRES (AES) pour accueillir de nouveaux habitants dans cette commune de 324 habitants, à 50 km au nord-ouest d'Albi, selon des principes de développement durable en favorisant la mixité socio-professionnelle et générationnelle.

AES a proposé d'accompagner la commune à travers un comité local d'accueil et de suivi composé de représentants du conseil municipal, d'habitants du village, de représentants de la DDE, du CAUE, de l'ADEME, du Pays Midi-Quercy...

Sur un terrain communal de 3 ha, le projet comprend 11 parcelles privatives et un espace en gestion collective. Les architectes d'AES proposent aux candidats à l'acquisition un accompagnement collectif à la conception de leur maison.

Au départ, la SARL Eco Hameau Développement réalisait la promo-

tion du lotissement. Ensuite, un accompagnement à l'autoconstruction par la formation professionnelle et la mutualisation de moyens doit permettre la construction de maisons écologiques à des personnes à faibles revenus ou en réorientation professionnelle.

Début 2008, des voisins ont déposé un recours au tribunal administratif pour dénoncer le permis de lotir accordé par la préfecture.

Craignant une longue procédure, les acquéreurs déjà engagés dans la démarche se sont réorganisés pour porter le projet sous forme d'une association. L'achat du terrain a pu se faire au printemps 2009 et la viabilisation des lots a commencé pendant l'été 2009.

**Pour en savoir plus :**

■ <http://verfeil-eco.over-blog.org>

# Gagner du temps et de la stabilité

Les projets d'habitat groupé sont motivés par une forte créativité. Chaque groupe a besoin d'inventer sa propre méthode, de faire sa propre histoire, voire de refaire les mêmes erreurs.

**Pour en savoir plus :**

- www.groupe-sni.fr
- www.bruded.org
- www.toitsdechoix.com
- www.redd.fr
- www.habitatgroupe.org
- http://relier.info

**I**L Y A UN CERTAIN GÂCHIS QUI A TENDANCE À DISCRÉDITER LA DÉMARCHE. ON CONSIDÈRE QUE seuls 10 % des projets aboutissent aux États-Unis.

Devant l'urgence de produire du logement accessible et de répondre à la demande de participation des habitants, il est important de trouver des méthodes ou des structures qui permettent de gagner du temps et de multiplier les projets d'une façon plus stable.

L'exemple des pays nordiques ou du Québec n'est peut-être pas à transférer en l'état, du fait qu'il correspond à une autre époque et une autre culture, mais on peut en retenir quelques idées telles que l'importance du rôle de la collectivité dans la stimulation du mouvement, le rôle de structures intermédiaires entre les maîtres d'ouvrage et les habitants, la nécessité de créer des structures juridiques simples et adaptées, l'importance de la formation des habitants et des professionnels et leur structuration en réseaux.

## Engagement de la collectivité et des bailleurs sociaux

Les projets d'habitat groupé n'ont pas toujours été le fait de groupes privés. Devant la difficulté d'accès au foncier, le regard se tourne vers les collectivités qui détiennent des réserves foncières.

En France, des expériences menées par des bailleurs sociaux dans les années 1970 ou 1980 sont encore présentes dans le paysage, comme celles menées par le Mouvement de l'habitat groupé autogéré (MHGA) en zone urbaine.

▼ A l'entrée des immeubles en photo page 7, la plaque suivante : "Coopérative Genova (Quartier Vauban) 4 immeubles, 73 appartements + 4 communs Mixage intergénérationnel, sans frontières, autogéré, communautaire, gestion sociale des finances."

Aujourd'hui, "Les nouveaux logis de l'est" (filiale de la SNI) produisent des logements sociaux à haute efficacité énergétique et s'associent à des groupes d'habitants dans la commune de Strasbourg.

Plus récemment, des communes de Bretagne se sont regroupées pour diffuser leurs expériences d'écopartiers participatifs au sein de l'association Bruded.

## Créer des structures d'accompagnement

Les groupes en général s'essouffent sur les questions juridiques et bloquent sur l'accès au foncier. Au Québec, les GRT proposent, avec l'aide de la collectivité, d'assumer ces responsabilités et accompagnent, suivant la demande, les groupes vers l'autogestion de leurs logements sociaux.

C'est une garantie pour les financeurs de voir aboutir les projets et pour les usagers de maintenir la qualité de leur logement. Les délais sont aussi réduits du fait du professionnalisme et de la capacité à mobiliser des fonds. Le modèle des GRT n'est peut-être pas à reproduire en France dans son intégralité, du fait de la compétence des bailleurs sociaux, mais leur capacité à animer les groupes d'habitants reste un élément à développer.

Les GRT québécois proposent de monter des partenariats avec la France, dans l'optique de former des professionnels à l'animation des groupes. Les expériences des autres pays européens sur ce sujet peuvent aussi être utiles pour définir un mode d'accompagnement spécifique aux projets français.

## Trouver des statuts juridiques adaptés

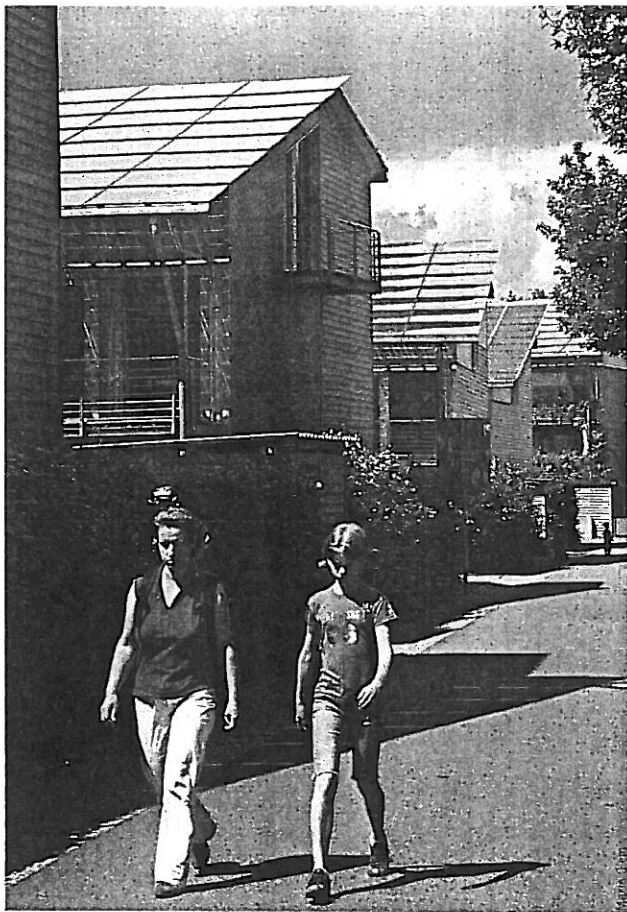
Certains statuts sont amenés à évoluer comme celui des coopératives sous la pression d'Habico. Il est intéressant, même s'ils ne sont pas disponibles aujourd'hui, d'en prévoir l'arrivée en utilisant des statuts plus classiques comme celui des sociétés à actions simplifiées (SAS) ou désormais des sociétés coopératives d'intérêt collectif HLM (SCIC-HLM) pour les projets où la collectivité est engagée.

## Développer des réseaux régionaux

Pour prendre confiance et s'investir efficacement, les candidats ont besoin d'acquérir des compétences et d'avoir accès à une grande quantité d'informations. La création de centres de sources permet aujourd'hui dans plusieurs régions de France de mettre les projets en relation, mutualiser les recherches, de créer une culture commune, de faire connaître ces démarches aux autres collectivités.



← Une des ruelles du quartier Vauban à Francfort (Allemagne)



# Qui trop embrasse, mal étreint

**A vouloir créer des projets intellectuellement parfaits, on en arrive à ne rien faire par manque de candidats. Un peu plus de pragmatisme permettrait sans doute d'accélérer le mouvement.**

**D**EPUIS SES ORIGINES, SILENCE SE FAIT L'ÉCHO DES DÉMARCHES COLLECTIVES MENÉES dans le sens d'une meilleure coopération entre les individus. De la même manière que nous poussons à aller vers la simplicité volontaire – démarche individuelle –, et à la décroissance – démarche collective –, nous essayons d'encourager le passage de la maison écologique à la démarche collective d'habitat participatif, ce qui peut permettre d'aller plus loin au niveau de la baisse de notre empreinte écologique et favoriser de nouveaux rapports sociaux.

Comme le montre ce dossier, les obstacles juridiques et techniques sont nombreux. Le cadre dans lequel nous évoluons favorise les démarches individuelles ("libérales" ?). Vouloir recréer du collectif autour de la notion d'habitat touche à beaucoup de domaines. C'est vécu pour beaucoup comme une extension du politique au sein de la sphère privée.

Dans notre numéro 282 (avril 2002), le dossier *Ecovillages, rêve ou réalité* abordait déjà largement la question au niveau rural. Le renouveau des projets urbains autour de l'habitat groupé se trouve confronté aux mêmes obstacles... voire plus car ces projets nécessitent des budgets plus importants (le prix d'accès au terrain est encore plus élevé) et la densité nécessite une approche plus souple pour ménager les souhaits privatifs de chacun.

En dehors des questions légales, les obstacles touchent à la notion de liberté individuelle vis-à-vis de la vie collective, du choix de ce que l'on met en commun, des modes de décision, de la capacité à penser le long terme – on peut s'entendre avec ses voisins porteurs du projet, mais il faudra gérer les désistements et les renouvellements, voir les successions –, notre rapport au voisinage, à la commune, etc.

Au-delà de limites réelles, comme le budget de chacun, cela ne préserve en rien des conflits futurs.

Ceux-ci peuvent surgir pour des questions aussi variées que le choix professionnel, l'éducation des enfants, les méthodes de santé, les régimes alimentaires (surtout si on fait un potager commun ou des repas ensemble), etc.

## Ouverture et fermeture

De nombreux projets, en essayant d'anticiper toutes ces questions, élaborent des chartes fort complexes et restrictives qui s'avèrent peu applicables ensuite... par manque de candidats. Plutôt que chercher à définir un cadre commun trop strict, qui peut faire d'un éco-lieu une expérience trop refermée sur elle-même (comment être ouvert et radical ?), nous avons déjà suggéré à plusieurs reprises qu'il vaut peut-être mieux s'appuyer sur une base relativement souple, qui prévoit toutefois une méthode élaborée de résolution des conflits. Plutôt que vouloir s'unir autour de nos seules ressemblances, il faut laisser la porte largement ouverte à nos différences.

Les personnes impliquées dans les lieux déjà existants dénoncent toutes l'existence d'un "tourisme" qui visite les lieux en rêvant d'un monde meilleur... sans franchir le pas de la concrétisation.

La recherche d'un idéal qui n'existe pas est un important facteur d'échec. Alors que les problèmes écologiques vont s'amplifiant, il est pourtant important que de tels projets voient le jour, avec leurs limites, simplement pour montrer que d'autres démarches sont possibles. Cela appelle sans doute à beaucoup de modestie, à beaucoup de tâtonnements, à beaucoup de pragmatisme. Cela semblera sans doute trop "réformiste" pour quelques-uns. Mais c'est de la diversité des démarches, et donc des réalisations, que pourront naître de nouvelles pratiques alors plus engagées.

Michel Bernard ■