

# Un point sur l'habitat groupé

À quelques pas du centre d'Utrecht aux Pays-Bas, de petits immeubles entourent un jardin luxuriant. Lieu de vie du collectif Hat Groene Dak (le toit vert).



En France, un réseau sur l'habitat groupé est en train de naître.

**Le terme habitat groupé prête à confusion. Il aurait besoin d'être redéfini car il est utilisé en architecture pour les constructions en moyenne densité, mais aussi dans le milieu alternatif où il est associé à la démarche collective d'habitat comme le définit Habitat et Participation de Louvain la Neuve en Belgique : « une action collective, volontaire et qui prend en compte l'espace. »**  
**Tour d'horizon avec Bruno Thouvernin, membre de l'Atelier blanc, accompagnement de projets collectifs d'habitat.**

Il y a une quinzaine d'années, de retour de Hollande et d'Allemagne où nous venions de voir des lotissements entiers couverts de capteurs solaires, des champs d'éoliennes..., nous retrouvons le désert français et le scepticisme. Le solaire ? Ça ne marchera pas ! Aujourd'hui encore, même si *La Maison écologique* nous fait découvrir des écovillages, des immeubles autogérés, des lotissements participatifs, peu d'entre eux sont en France où l'on a coutume de dire : l'habitat collectif ? Ça ne marche pas !

## La démarche collective d'habitat face aux a priori

Le regard critique qui est souvent porté sur les démarches collectives d'habitat se focalise sur cette contradiction : pour vivre ensemble il faudrait vivre isolé. Ainsi L'Utopie ou la société pacifique idéale de Thomas More se situe sur une île. Le familistère (« lieu de réunion des familles » d'ouvriers d'une

même entreprise) ou l'entreprise idéale ressemble à une caserne. Le Mouvement de l'habitat groupé autogéré (vers 1975) propose l'autogestion mais ce n'est pas le grand soir pour tous. Les écovillages, dont la démarche alternative est tournée vers la nature, la spiritualité, vivent coupés du monde. Le cohousing, mouvement né au Danemark qui rassemble des constructions collectives basées sur la convivialité et la mutualisation des moyens, suggère de consommer mieux, mais de consommer entre soi.

Donc, pour remettre en question le principe de la propriété et envisager la participation des habitants (deux volets essentiels de la démarche d'habitat groupé) il faut d'un côté lutter contre ces a priori, et, de l'autre, se dépêtrer de l'environnement juridique, administratif et politique peu favorable à ces projets. Cette remise en question n'étant pas vécue de la même façon selon les pays, il ne se dégage pas de modèle, la démarche reste complexe et non reproductible.



Réunion de travail sur l'habitat groupé à Longessaigne dans le Rhône.

Néanmoins, les démarches collectives d'habitat ont en commun d'intégrer la prise en compte de l'autre dans leur projet. L'autre c'est le voisin, le vieux, le jeune, l'étranger, l'exclu, celui qui dérange par sa différence, le futur habitant de la planète et aussi celui qui est enfoui en chacun de nous.

## L'habitat groupé à la croisée des attentes individuelles et des influences sociales

Pour certains, l'habitat groupé signifie retrouver l'esprit du village qu'ils ont quitté pour une ville anonyme. D'où l'importance de la place, de la salle commune, d'un lieu public de rencontre entre les habitants du groupe. Mais, souvent, j'ai entendu dire « *Nous construisons ensemble, mais nous ne sommes pas une communauté !* » Alors qu'au

Québec on est fier de l'esprit communautaire qui permet de résister au rouleau compresseur du marché et de compenser la faible présence de l'État. Plusieurs facteurs semblent pouvoir expliquer cette réserve : - L'individualisme. Au Danemark, face à notre étonnement concernant l'absence d'école alternative dans l'écovillage d'Horstoj, on nous répondit que tous les enfants allaient à l'école de la ville voisine qui leur convenait très bien. Tout en nous précisant que, avant le collège, les enfants danois ne sont pas notés individuellement : c'est la classe dans son ensemble qui est évaluée pour son bon fonctionnement lui-même dépendant du niveau de coopération entre les élèves. Dans l'Hexagone, rares sont les parents qui choisissent la contrainte de faire l'école à la maison pour échapper, entre autres, à l'élitisme, à l'individualisme ?

- L'intolérance. En France, la chasse aux sectes des années 80 a favorisé la suspicion vis-à-vis de toute démarche collective ou communautaire (en résulte notamment la méfiance des communes ou des propriétaires souvent réticents à proposer des terrains). Dans beaucoup de pays, les groupes spirituels, même les plus extrêmes, ont pignon sur rue, chacun faisant la part des choses. De plus, au nom de la laïcité, nous cachons nos différences, les expressions locales ont disparu pour céder la place à un modèle unique.

## Organiser la création d'un habitat groupé : méthode et participation

Dans le cas de l'écohameau de l'Isle-Arné (dans le Gers), Florence copropriétaire d'un écohameau dans l'Aude, regrette qu'il n'y ait pas eu de personne pilote pour mener le groupe, que les décisions aient été prises sans méthode, provoquant des abandons, des longueurs, une précarité de la démarche. Chez Cohabitat, au Québec, les choses sont bien différentes : on avance avec un logiciel de gestion de projets bien connu des ingénieurs. Mais introduire des outils de gestion ne sert que s'ils répondent à une attente. Se pose également la question de la prise en compte de l'enjeu du groupe par l'animateur, lui-même partie prenante du projet. Concernant la participation des futurs habitants à la conception de leur lieu de vie, l'architecte peut être celui qui joue le rôle d'écoute du groupe. Il synthétise alors l'expression collective en respectant ses choix. Ce fut le cas à l'Isle-Arné, mais il a tout de même fallu deux ans pour aboutir au plan



Dans l'écovillage d'Horstoj au Danemark.



À Friland au Danemark, on est libre du choix des formes des maisons.

masse. Il peut aussi, comme le suggère Jean-Pierre Campredon l'architecte de Cantercel (un site expérimental dans l'Hérault), amener le groupe à prendre en compte toute la dimension du lieu, son rôle étant de faire respecter le sens global du projet et non pas de faire une moyenne avec la somme des intérêts personnels en présence. Cela ne suppose-t-il pas alors de différencier, pour la conception, les notions de participation et d'appropriation ?

### Réduire la spéculation foncière

La spéculation foncière étant la raison principale des difficultés, voire de l'impossibilité d'accéder au logement, il convient de chercher une solution pour ne pas participer à ce phénomène. Considérant que l'habitat n'a de valeur que pour celui qui y habite, certains choisissent de ne pas revendiquer de propriété du tout. Seul l'usufruit leur convient, sous forme d'un arrangement avec le propriétaire. Un choix qui impose de réduire son investissement et par là même de réduire l'impact de son habitat en le rendant léger comme à l'écovillage de Carapa à coté d'Alès.

La copropriété et la coopérative d'habitat peuvent également s'avérer intéressantes :  
- Le statut de copropriété rend possible le contrôle collectif de la valeur de revente des parts. La copropriété horizontale réduit les coûts de constitution et les délais par rapport à un lotissement, mais les permis seront à déposer tous ensemble et il ne faut pas compter procéder ultérieurement à une division en lots individuels.

- Dans le cas d'une coopérative d'habitants, le locataire de la coopérative devient progressivement propriétaire de parts en rembour-

sant son loyer. Le prix d'achat est fixé d'avance, ce qu'Habicoop\* développe aujourd'hui.

Reste aussi la possibilité de construire sans être propriétaire du sol, solution choisie par Cantercel, sous forme de bail à construction. Quelle que soit la solution envisagée, il faut bien chercher pour trouver un notaire qui ne vous dissuade pas de faire une copropriété : « Vous n'aurez que des ennuis » ?

### Échanger, s'exprimer, communiquer, des problématiques incontournables

- Est-ce qu'une heure de maçonnerie vaut une heure de cuisine ou une heure de dessin de plan ? Dans la plupart des « banques de temps » la base est l'égalité du temps. À l'écovillage de Friland, au Danemark (LME n°23), où l'échange de temps est une pratique courante, la charte interdit également de s'endetter. Cette disposition tend à augmenter les durées de construction, mais limite la taille des projets et la précarité des habitants.

- À Friland toujours, comme dans la plupart des écovillages danois d'ailleurs, on est libre quant au choix des formes que l'on donne à sa maison. Seule condition : que les plans soient validés par un bureau d'études afin d'obtenir le permis. En France, à quelques exceptions près, seuls les squatters ou les habitants de cabanes peuvent se permettre une telle liberté de forme. Faut-il alors

Torri Superiore un écovillage établi dans un vieux village médiéval. Ici pas de spéculation foncière possible.



Yvan Saint-Jours



Bruno Bazire

### Et vous allez faire comment avec vos voisins ?

transgresser pour s'exprimer et exister ?

- Transformer les objections de l'autre en base de construction commune, voilà une situation renversante qui remet en question nos modes de communication, c'est pourtant ce qu'arrive à faire les outils de la communication non violente, pratiquée depuis longtemps dans les écovillages et les cohousing.

### Passer à l'acte, oui mais...

Au groupe qui suivait l'atelier d'urbanisme de l'Isle-Arné, il a été proposé de faire un petit chantier tous ensemble. Ce fut l'occasion de voir comment se vit un moment plus difficile, sans mots pour se protéger comme lorsqu'on est autour d'un plan. Tous ne sont pas venus se confronter à la difficulté de construire de ses mains mais surtout de construire ensemble. Est-ce que c'est une journée de perdue que d'apprendre sur soi et sur ceux avec qui on projette de passer un morceau de sa vie ?

Olivier, habitant à Carapa depuis 12 ans, remarque que tous les visiteurs de l'écovillage déclarent vouloir partager cette vie dans un lieu naturel merveilleux où les ressources sont abondantes, mais très peu passent à l'acte, invoquant des raisons contradictoires. Quels sont les freins qui font que les envies restent des mots ?

Voilà effleuré des questions pour lesquels les pionniers de l'habitat groupé fabriquent des réponses sur mesure. Ils puisent dans les outils disponibles et en inventent de nouveaux. Un passage à l'acte qui souvent part de la simple économie d'échelle, mais qui peut tendre vers une mise en cohérence de

ses idées et de ses actes. Une motivation qui ressemble à celle que porte les AMAP (Association pour le maintien de l'agriculture paysanne) : assumer ses responsabilités en s'y prenant à plusieurs, en coopérant.

### Alors on fait quoi ? Un réseau français de l'habitat groupé écologique

À l'initiative des associations Oïkos et l'Atelier blanc, une première rencontre a eu lieu en juillet 2006 à Villeurbanne. Elle a permis à des porteurs de projets de poser comme premiers objectifs de rendre visible et de rendre possible les démarches d'habitat groupé écologique. Avec pour premières actions l'organisation des rencontres au salon Bâtir écologique à Paris et au salon Primevère à Lyon.

Une nouvelle rencontre a eu lieu dans les monts du Lyonnais en août 2007 avec pour objectif de travailler sur une charte d'un réseau interrégional. Pour aborder ce sujet fondamental, il a été décidé de travailler un mode de communication laissant la possibilité à chacun de s'exprimer. Nous avons ainsi abordé, avec une formatrice, le mode de décision sociocratique (mode de décision qui tend à redonner le pouvoir à la collectivité). Grâce à son intervention et à celle d'un accompagnateur de projets collectifs, nous avons rédigé la charte de ce réseau de l'habitat groupé, chaque groupe projet faisant la sienne avec sa spécificité :

« L'habitat groupé c'est une relation de groupe qui nécessite l'écoute, le partage, la créativité en allant dans le sens du respect de la vie. Il préservera un espace individuel

tout en permettant à chacun de participer à l'enrichissement mutuel, l'échange de compétences, dans un esprit de solidarité. L'habitat groupé tendra à promouvoir des solutions d'écohabitat, une simplicité, une autonomie des habitants et du lieu. Le tout contribuant à réduire l'empreinte écologique. »

Il a été choisi un mode de fonctionnement qui cherche à privilégier l'action et l'expérimentation avant la formalisation et en général à respecter la diversité et l'ouverture. De nature informelle, le réseau créera ainsi sa structure juridique en fonction de ses besoins réels. Le réseau se propose d'être constitué de regroupements de proximité régionale. Aujourd'hui, sont identifiés deux groupes, l'un dans la région lyonnaise, l'autre dans le Sud-Ouest, les prochaines rencontres nous permettront d'élargir le réseau.

Les premières actions consistent à accueillir les porteurs de projets, collecter les expériences existantes, définir les atouts de la démarche, créer de la reconnaissance, de la visibilité et cela sous forme d'ateliers lors des rencontres. Ensuite il s'agira d'interpeller les collectivités sur les atouts de l'habitat groupé et de s'entraider pour la réalisation des projets. Vous êtes donc les bienvenus si vous souhaitez nous rencontrer et vous joindre à ce travail.

Bruno Thouvenin

### En savoir plus

#### Des rencontres et des contacts :

À Toulouse, au Forum de l'économie solidaire, les 23 et 24 novembre 2007.  
Au salon Bâtir écologique à Paris les 30 novembre, 1er et 2 décembre à la Villette, à Paris.

À Lyon, au salon Primevère 2008 le 29 février et les 1er et 2 mars 2008.

#### Internet :

Plate forme du réseau : [www.habitatgroupe.org](http://www.habitatgroupe.org)  
Réseau Écovillages GEN EUROPE [www.gen-europe.org](http://www.gen-europe.org)  
Passerelle éco [www.passerelleco.info](http://www.passerelleco.info)  
Familistère de Guise à coté d'Amiens : [www.familistere.com](http://www.familistere.com)

Habicoop : [www.habicoop.fr](http://www.habicoop.fr)

L'Atelier blanc :

[www.atelierblanc.asso.fr](http://www.atelierblanc.asso.fr)

Oïkos : [www.oikos.asso.fr](http://www.oikos.asso.fr)