



**Siège Social ÉCO HABITAT GROUPE**

8 bis rue du Buisson Saint Louis,

75010 Paris

**Adresse pour le courrier :**

Secrétariat Général

ÉCO HABITAT GROUPE

Cécile & Jean-Michel Viallon

La Viorne, 80 rue Jean Mermoz,

38090 Villefontaine,

Tél : 04 74 95 56 98.

**Mel :** [secretariat@ecohabitatgroupe.fr](mailto:secretariat@ecohabitatgroupe.fr)

**site :** [www.ecohabitatgroupe.fr](http://www.ecohabitatgroupe.fr)

# *Voyage en terre méconnue* **40 années** d'habitats groupés

## **Recueil d'expériences**

en support aux initiatives habitantes  
et institutionnelles actuelles

Étude réalisée par **Michel Broutin** pour et avec  
le **conseil d'administration de l'association Éco habitat Groupé** ;  
avec la collaboration d'**Anne d'Orazio** (ENSA Paris-La Villette, UMR LAVUE),  
le concours de **Claire Carriou** (Université Paris Ouest Nanterre, UMR LAVUE)  
et d'**Anne Labit** (Université d'Orléans EA CEDETE).

**Novembre 2014**



**AG2R LA MONDIALE**



Échange d'expériences au Lavoir du Buisson Saint-Louis à Paris



La Petite Maison à Rennes



Les Naïfs à Meylan



Échange d'expériences au Kholkoze à Saulx les Chartreux



Anagram à Villeneuve d'Ascq



La Viorne à Villefontaine

# Sommaire

## I - Introduction et méthodologie

- a. Origine et objectifs 4
- b. Méthode et contenus 5

## II - Construire ensemble... et pour longtemps ?

- a. Constituer un groupe autour  
d'un projet partagé 7
- b. Développer de nouvelles relations  
éducatives et sociales 9
- c. S'adapter aux cycles de vie 9
- d. Au fil du temps, comment réinvestir  
le vivre ensemble ? 10

## III - Apprécier les valeurs communes

- a. Créer des lieux de vie qui facilitent  
les rencontres 12
- b. Agir sur son quartier  
et son environnement 13
- c. Établir et maintenir  
une gestion démocratique économe 15
- d. Sauvegarder l'usage  
en confortant le patrimoine 16

## IV - Les mixités (culturelle, générationnelle, sociale...) s'imposent-elles ?

- a. Être pragmatiques pour réussir 17
- b. Mesurer les contraintes et limites  
des opérations mixtes 18
- c. Conforter des programmes locatifs  
pérennes 20
- d. Laisser le choix,  
trouver les chemins 21

## V - Recommandations et pistes de réflexion 22

## VI - Conclusion 23

## VII - Annexes :

- Tableau : Principales données  
sur les groupes et les entretiens 24
- Guide de réunion collective 26
- Guide d'entretien individuel 27

# I - INTRODUCTION ET MÉTHODOLOGIE

## a. Origine et objectifs

### Répondre aux nouvelles demandes

Le regain d'attention pour l'habitat participatif qui se manifeste depuis une dizaine d'années s'est traduit par une multiplication des demandes d'informations, de visites, d'interviews... auprès des groupes ayant opté pour ces modes de vie alternatifs depuis vingt, trente ou quarante ans.

Nombre d'entre eux étaient alors issus du (ou fédérés par le) Mouvement de l'Habitat Groupé Autogéré (MHGA) particulièrement actif au cours des années 1980. L'association Éco Habitat Groupé qui en a pris la suite est désormais souvent sollicitée mais parfois gênée par le manque de formalisation de ces acquis pour faciliter le développement des groupes actuels.

L'idée d'un recueil d'expériences est née de la volonté de partager au mieux et de manière plus efficace le savoir-faire et le savoir-vivre ensemble de ces groupes, à la lumière des interrogations nouvelles et avec tous ceux (individus, porteurs de projets, associations, partenaires publics, professionnels...) qui s'y intéressent aujourd'hui dans le contexte français.

### Analyser pour mieux transmettre

Ce travail de recueil d'expériences s'était fixé pour objectifs principaux de :

- Mettre en évidence les facteurs clés de réussite et de pérennité des habitats groupés au niveau humain, technique, organisationnel, partenarial ;
- Evaluer leurs conséquences vertueuses pour les habitants (avec leurs limites) et leur caractère d'utilité sociale par leur capacité à influencer les dynamiques de quartier ;
- Identifier les atouts et les leviers nécessaires pour un développement de l'habitat participatif auprès des publics modestes et fragiles ;
- Repérer les obstacles à la mixité sociale et intergénérationnelle des groupes ainsi

qu'à la participation active et continue des habitants dans les programmes locatifs sociaux ;

- Communiquer le résultat de cette capitalisation d'expériences le plus largement possible auprès des groupes actuels, du grand public mais aussi auprès des élus et des collectivités territoriales, des organismes HLM et des professionnels du logement.

### Construire des partenariats

Après plusieurs recherches infructueuses entre 2009 et 2013 cette démarche a finalement été rendue possible grâce à une subvention de 30 000 euros accordée par la Fondation de France. Celle-ci a été complétée par un apport de la Fondation La Mondiale Nord - Pas de Calais (1 500 euros), en parallèle à un partenariat établi dans le cadre d'un Projet chercheurs-citoyens lancé par la Région.

Les limites de cette enveloppe budgétaire ont incité à réduire très fortement les recours à des salariés ou prestataires extérieurs et à s'appuyer principalement sur la participation des membres de l'association pour assurer la préparation, la coordination et l'exploitation des enquêtes.

Cette démarche a été construite et suivie en étroite partenariat avec des enseignantes chercheuses du réseau REHAL : Anne D'Orazio, Claire Carriou, Adriana Diaconu et Anne Labit (\*). Les enquêtes ont été réalisées par Etienne Quancard, Jean-Baptiste Raison et Fabien Costanzo, étudiants en master d'urbanisme aux universités de Paris-ouest Nanterre et Pierre-Mendes France Grenoble

*(\*) L'étude a également bénéficié des conseils de MM Abelhafid Hammouche et Geoffrey Magnier (CLERSE Lille) engagés dans le projet chercheurs-citoyens du Nord Pas de Calais.*

---

## b. Méthode et contenus

### Multiplier et diversifier les exemples

La base de cette recherche est constituée par les habitats groupés réalisés en France entre 1970 et 1995. Les premières sources étaient constituées par les archives du MHGA avec la trentaine d'opérations présentées dans le livre « Habitats Autogérés MHGA » (Ed. Alternatives / Syros 1983).

Un travail de recherche documentaire réalisé en 2012 et les contacts établis au sein d'Éco Habitat Groupé avait permis d'en retirer les programmes ayant perdu tout caractère participatif ou ne souhaitant pas participer à ces échanges. Et d'y ajouter par ailleurs des opérations réalisées ultérieurement jusqu'en 1995.

L'intérêt suscité par la démarche de recueil et d'échanges d'expériences lorsqu'elle a été expliquée a permis de l'étendre à vingt-quatre groupes, soit bien au-delà de la quinzaine qui ont contribué à la relance de l'association ou sont en liens réguliers avec elle.

Sur ces vingt-quatre groupes, dix sont situés en Ile de France, neuf en Rhône-Alpes, deux dans le nord et trois dans l'ouest. Cette répartition reflète l'implantation principale des programmes réalisés pendant cette période. Elle laisse cependant de côté d'autres habitats plus éloignés, géographiquement, moins reliés aux réseaux associatifs nationaux ou avec lesquels des rendez-vous n'ont pu être établis pendant la durée des enquêtes (début mai à mi-juillet 2014).

**Parmi les groupes enquêtés, quatre ont été réalisés en locatif social**, deux étant aujourd'hui partiellement passés en copropriété. Des informations complémentaires ont pu être recueillies sur deux autres groupes locatifs mais qui n'ont pu conserver leur caractère participatif (*cf infra IV c*).

### Suivre une démarche interactive

#### Des échanges collectifs associés à des entretiens individuels

Dans un contexte où les groupes sont fortement sollicités par de multiples interlocuteurs (chercheurs, étudiants, médias divers...) ce Recueil ne pouvait se limiter à des interrogations supplémentaires de la part de personnes extérieures.

En application des principes sur lesquels repose notre conception des relations entre habitants, nous avons donc choisi de coupler ces questionnements individuels à des réunions collectives permettant l'apport d'informations ou de points de vue en retour. Ce processus de doubles entretiens a été établi en accord avec nos partenaires enseignantes du réseau REHAL qui nous ont aidées à en établir le protocole.

C'est aussi par leur intermédiaire qu'ont pu être recrutés trois étudiants en master d'urbanisme pour la réalisation des enquêtes dans le cadre de leur stage de Master. En fonction de la répartition des habitats à travers la France, un stagiaire de l'université de Grenoble a réalisé les enquêtes en Rhône-Alpes et deux étudiants à l'université de Nanterre ont effectué celles d'Ile de France, du nord et de l'ouest.

### Des rencontres « entre pairs »

Ce dispositif a pu être mis en place grâce à une forte mobilisation bénévole d'une dizaine de membres du conseil d'administration d'Éco Habitat Groupé qui -en plus des réunions préparatoires- ont participé à plusieurs réunions collectives.

Suivant les principes du volontariat et de la libre organisation de chaque groupe, la présence à ces réunions a varié de quelques personnes à la totalité des membres (adultes et enfants) lorsque cette rencontre était organisée à l'occasion d'un repas ou d'une réunion de l'ensemble du groupe.

Ces rendez-vous ont ainsi constitué des occasions d'enrichissements mutuels, chacun apportant sa propre expérience ou ses connaissances des situations rencontrées dans d'autres habitats. Au total vingt-trois réunions collectives (dont une associant deux groupes voisins) se sont déroulées entre le 5 mai et le 11 juillet 2014. Elles ont rassemblé cent-cinquante habitants (dont cent-trente-trois adultes) et soixante-quinze invités extérieurs : membres d'autres groupes, chercheurs et stagiaires amenés à procéder aux entretiens individuels.

### Des entretiens individuels avec des habitants volontaires

Afin de limiter les frais et déplacements, les entretiens ont été concentrés dans le temps et limités aux personnes à la fois volontaires et disponibles lors du passage des enquêteurs.

On notera que lors de ces déplacements les invités d'autres groupes ou les stagiaires étaient hébergés et invités à partager des repas en commun selon les principes d'hospitalité développés dans ces habitats.

La prise de rendez-vous s'est faite soit à l'issue de ces réunions collectives, soit programmée à l'avance pour être réalisés à leur suite lors des déplacements dans le nord ou dans l'ouest.

Ces entretiens ont donc concerné les habitants les plus motivés pour approfondir les questions soulevées lors de ces débats ouverts ou les plus intéressées par les thèmes retenus pour ces entretiens (cf infra).

Il ne s'agit donc pas d'un échantillon représentatif de l'ensemble des habitants. Mais on a pu ainsi sans doute rencontrer une bonne part du noyau des plus sensibles à la permanence de la vie collective tout en recueillant une palette de points de vue dépassant les seules opinions de quelques individus.

Ce sont au total soixante-douze entretiens individuels ou de couple qui ont pu être réalisés, presque tous auprès de résidents actuels; un homme qui travaille dans un atelier mais n'y réside pas et deux anciens habitants ont été également interrogés. (cf *tableau en annexe*).

### **Des tests pour articuler échanges collectifs et entretiens individuels**

La démarche retenue consistait à concentrer les entretiens individuels sur quelques thèmes annoncés à l'avance et de laisser très ouverte la discussion collective. Des entretiens préalables ont été réalisés auprès de quelques habitants pour tester les guides d'entretiens élaborés et Anne D'Orazio a participé aux premières réunions collectives afin de conseiller les membres du CA visiteurs et les stagiaires sur la conduite des réunions ultérieures.

### **Aborder les thèmes les plus pertinents**

Le projet initial était d'effectuer un travail de recherche historique. Afin de mieux répondre aux questions actuelles, **trois thèmes ont finalement été choisis comme fil conducteur du recueil** :

- **les locaux collectifs mutualisés** : Au cœur du projet collectif, quels sont-ils ? Quel est leur rôle dans les relations et la cohésion du groupe, l'ouverture vers le quartier ?

Comment ont-ils évolué dans leur entretien, leur gestion, leur usage ?

- **le vieillissement des habitants (et des habitats)** : Quelles adaptations ? Comment ont évolué les façons de vivre ? Ces modes de vie peuvent-ils être bénéfiques à de nouvelles personnes (personnes à faible ressources, dépendantes...) ?
- **la mixité sociale, culturelle, générationnelle** : Quels désirs, utopies, réalités ? Des manques volontaires ou imposés ? Quels sont les effets des renouvellements ? Était-elle souhaitée par les habitants ?

Annoncés à l'avance, ces trois thèmes ont souvent été abordés lors des réunions collectives faisant alors émerger des questionnements inédits et suscitant parfois de vifs débats.

Ces rendez-vous ont aussi été l'occasion pour chaque groupe de s'exprimer sur ce qui lui paraissait prioritaire. Une majorité est ainsi revenue sur son histoire, l'esprit originel du projet et son évolution au fil du temps. Beaucoup se sont attachés à l'importance des règles et des modalités de fonctionnement qui conditionnent la vie collective. D'autres ont mis en avant quelques thèmes spécifiques : la place centrale des enfants, le rôle particulier de l'architecte, l'évocation de nouveaux projets...

L'appui sur ces multiples entrées interconnectées a ainsi permis d'observer la maturation des projets au sein de l'habitat autogéré ; de voir si des nouvelles pratiques sociales et générationnelles s'y sont développées ; et en quoi les dynamiques propres à l'habitat participatif peuvent éclairer la réalisation de nouveaux projets.

## II - CONSTRUIRE ENSEMBLE... ET POUR LONGTEMPS ?

### a. Constituer un groupe autour d'un projet partagé

#### L'initiative habitante

À l'origine du projet, le plus souvent, c'est un petit noyau : amis, voisins, collègues, membres d'association... qui discute (quoi ? pourquoi ?), prospecte (où ? comment ?) et commence à s'engager (avec quels moyens et partenaires ?).

Les rencontres se succèdent, les idées se clarifient et c'est l'adhésion à des valeurs communes (bien souvent exprimées dans une charte) qui constitue la dynamique fondatrice.

#### L'accès à un terrain

Au cours des années 1970-1980, près de la moitié des groupes enquêtés ont trouvé des terrains sur le marché privé : dénichés par connaissances, souvent petits, enclavés, beaucoup étaient peu propices à une opération immobilière classique ; certains ont concerné la conversion de locaux d'activités en milieu urbain (Lavoir du Buisson Saint-Louis, Couleur d'Orange, Fonderie...).

Mais déjà à l'époque, la majorité des habitats groupés ont abouti grâce à l'initiative d'un groupe et en accord avec un partenaire public ou une collectivité :

- **en villes nouvelles**, terrains d'expérimentation, des projets ont abouti près de Lille (Hagrobi, Anagram), Lyon (La Viorne) ou autour de Paris (Les Vignes Blanches, La Hayette, Les Saulaires) ;
- **ou se sont construits dans des opérations d'extension urbaine**, en général avec le soutien d'élus locaux : le quartier des Béalières à Meylan (Hélix, Les Naïfs, Le Saule) ; en ZAC à Châtenay-Malabry où plusieurs terrains furent réservés (Sarmant des Bénards), dans le quartier du Lac de Maine à Angers (Habitat Différent).

#### Le montage du programme

Ensuite, les caractéristiques du terrain -ou de l'immeuble- (taille, situation...) et la possibilité

d'un programme correspondant aux capacités financières de chacun sont déterminantes pour la constitution du groupe.

Des membres du noyau initial abandonnent faute de pouvoir (ou savoir) s'engager, franchir le pas au moment opportun ; des recrutements complémentaires sont nécessaires dans des délais resserrés : les candidats sont trouvés par des réseaux de connaissance élargis, par l'intermédiaire du Mouvement de l'Habitat Groupé Autogéré... ou par petites annonces !

#### Le projet fait le groupe

C'est ainsi, le projet -tel qu'il peut concrètement s'envisager alors- qui détermine le groupe.

Selon les opportunités, certains montent de petits programmes « entre amis » ou collègues de travail (3 à 5 logements), comme aux Mûriers, ou entre les anciens locataires des Grillons à Francheville, qui donnent naissance à la Sarabande et au Hammeau du Plan du Loup, en banlieue lyonnaise.

D'autres peuvent concevoir des opérations plus vastes et ajustent la taille du groupe en conséquence -6 à 13 logements- avec des volontaires arrivés de la dernière heure, mais qui adhèrent au projet : Le Gille Pesset, La Maison des Jardies, Couleur d'Orange, La Fonderie...

#### Auto-promoteurs ou co-producteurs

Quelques-uns s'appuient sur un promoteur coopératif (Petite Maison, Anagram...), un maître d'ouvrage délégué (Hélix), ou s'inscrivent dans le cadre d'un concours d'architectes lancé par la Ville nouvelle (Hayette).

D'autres enfin établissent un partenariat avec un bailleur locatif social : Habitat Différent, La Viorne, Le Canut, Les Naïfs, ce qui conduit à des programmes un peu plus grands (9 à 17 logements) mais qui restent dans des dimensions compatibles avec une vie de groupe pleinement partagée.

→ **Faciliter le montage d'opérations qui s'appuient sur les dynamiques citoyennes**

# Paroles d'habitants

Y'en avait qui avaient du fric, c'était pas du tout mon cas ; certains ont pris des petites surfaces.

Les logements ont été construits aussi en fonction des capacités financières des personnes.

Des familles ont demandé plus d'emprunt et ont fait un prêt remboursé au bout de vingt ans.

Il y avait toujours des grands enfants qui venaient nous chercher un peu et puis nous faire marrer.

On ne voulait pas qu'ils vivent qu'avec papa et maman dans leur coin.

On n'est pas amis, on n'est pas frères, on n'est pas voisins... Vous ne pouvez pas comprendre !

Plein de portes toujours ouvertes juste à portée de main. Je trouve que ça c'est génial.



Ce n'est pas le groupe qui choisit la personne mais la personne qui choisit le groupe.

Les gens qui ont acheté, ils n'achetaient pas une maison, mais aussi cette façon de vivre.

Depuis que les nouveaux sont arrivés, ça a redynamisé le groupe.

Ça n'a pas été simple parfois... Mais le soutien moral dans le groupe, c'est formidable.

Je ne suis pas sûr que nous aurions vécu avec autant de facilité qu'ici avec notre adulte handicapé.

---

## **b. Développer de nouvelles relations éducatives et sociales**

### **Bien vivre ensemble chacun chez soi**

Tous les habitats groupés ont été conçus pour faciliter, renforcer les relations de voisinage.

Dans les deux-tiers des cas, les espaces communs, au coeur du projet, sont physiquement implantés en position centrale. Les chemins d'accès sont étudiés, les lieux de rencontres privilégiés.

Ceci, sans remettre en cause le caractère privatif des logements, l'intimité des personnes ou des familles.

### **« L'âge d'or des enfants ».**

De nombreux groupes se sont construits avec le souci d'offrir de nouvelles conditions de vie à leurs enfants en favorisant à la fois leur autonomie et des relations élargies entre enfants et adultes.

Ainsi, les logements souvent conçus en duplex ou triplex réservent un niveau destiné aux enfants ;

Avec parfois un accès direct ou par des coursives aux espaces communs, salle de jeux, jardin... Ceci afin qu'ils grandissent dans un environnement sécurisé mais avec un espace relationnel plus ample, davantage de relations entre eux et plusieurs référents adultes.

Les enfants apprécient en général cette sorte de fraternité élargie ainsi que les échanges intéressants avec d'autres adultes que leurs parents.

Dans la plupart des groupes, cet « âge d'or » a été pleinement vécu pendant (au moins) quinze ou vingt ans.

### **Un soutien pour les personnes en situation de handicap**

Bien que peu nombreux, quelques exemples révèlent les atouts qu'ont pu présenter certains habitats : Pouvoir aménager un petit studio à proximité a permis d'éviter le placement en établissement spécialisé d'un enfant ou adulte handicapé.

L'accueil d'un enfant différent, ses possibilités de jouer avec les autres, le soutien moral à ses parents démunis ou désorientés sont cités comme

des apports particulièrement appréciés

### **Un mode de vie bénéfique pour tous**

De façon générale, les mises en commun de moyens économisent de l'argent tant dans la période de construction que dans la vie courante.

De la même façon, les échanges de service (garde ou accompagnement des enfants, achats partagés...) libèrent au quotidien du temps, et de l'énergie pour les adultes.

Le fonctionnement des groupes a aussi contribué à une modification des rapports entre les femmes et les hommes, que ce soit dans la répartition des tâches ou les processus d'expression ou de décision (forme coopérative : une personne = une voix)

Le collectif permet ainsi une certaine émancipation et donne de l'énergie qui peut être consacrée à des activités sociales dans l'immeuble ou en dehors

→ **Encourager l'épanouissement individuel et collectif au sein de l'habitat participatif**

---

## **c. S'adapter aux cycles de vie**

### **Quelques adaptations du bâti**

Avec l'appui de l'architecte, des groupes avaient prévu de pouvoir faire évoluer leurs logements. Certains ont réalisé des extensions au temps où les familles s'élargissent (Sarment...).

D'autres ont pu annexer une pièce inoccupée par un voisin.

Les appartements à double entrée ont permis des divisions facilitant la création de logements autonomes ou la mise en location des espaces libérés par le départ des enfants (Lavoir, PasSage...).

### **La délicate gestion des départs et arrivées**

La volonté de conserver l'esprit du projet constitue une préoccupation majeure dans la plupart des groupes. Elle s'est traduite dès l'origine par l'inscription de clauses dans les chartes, les statuts ou les conventions avec les bailleurs, réservant les possibilités de cooptation ou demande d'adhésion des arrivants aux valeurs partagées.

Dans le parc social, les changements, nombreux ont le plus souvent été contrôlés ou suivis par les habitants en place. Ils ont amenés un fort renouvellement des occupants (*cf infra IV c*).

Par contre, les mutations ont été très peu nombreuses dans les habitats en accession à la propriété (à peine un quart ou un tiers des logements sur vingt à quarante ans). L'avis du groupe a le plus souvent mais pas toujours été sollicité et respecté.

### **L'intégration et l'apport de nouveaux membres**

Beaucoup de groupes constatent et regrettent que la forte hausse des prix immobiliers ait rendu leur habitat inaccessible à des jeunes. Pour autant, l'attitude des acquéreurs est variable selon les cas.

Dans certains groupes, on a pu dire que c'est l'acheteur qui a choisi le groupe, gage d'intérêt pour les installations et les valeurs présentées. Mais on a aussi relevé des cas de ventes « ordinaires », ne tenant guère compte de la spécificité du lieu et dont les acteurs ne participent pas au projet commun.

### **La place des locataires**

Situation impensée à l'origine dans les habitats en accession puisque le projet portait sur des sociétaires habitants. Sauf exceptions, les premières locations interviennent après le départ des enfants. Au départ, il s'agit souvent de dépannages, locations de courtes durées pour des membres de la famille éloignée, enfants d'amis ou étudiants.

Ensuite, la location peut s'institutionnaliser, par découpe de logement ou suite au départ de l'occupant qui -après séparation, mutation...- souhaite cependant garder un lien avec son (ancien) projet. Les locataires sont alors dans une position ambiguë, en partie seulement intégrés au groupe.

### **Des évolutions des pratiques et des règles**

Départ des enfants, des adultes fondateurs (séparation, décès, vente...), se traduisent parfois par des modifications des statuts et des règles. La moitié des groupes basculent en copropriété tout en essayant de conserver un fonctionnement atypique. Quelques-uns défendent leurs statuts d'origine malgré les difficultés qu'ils présentent lors des mutations : pression des notaires ou des banquiers peu ouverts aux attributions en jouis-

sance qui n'apportent pas les mêmes garanties.

Certains groupes révisent aussi leurs textes fondateurs pour les adapter aux nouveaux usages.

→ **Anticiper les évolutions en prévoyant la modularité, le renouvellement**

---

## **d. Au fil du temps, comment réinvestir le vivre ensemble ?**

### **Un vieillissement non prévu**

Les propos recueillis indiquent très clairement que le vieillissement n'a quasiment pas été envisagé. Les jeunes couples, jeunes parents qui ont conçu ces habitats, ne s'imaginaient pas y vieillir.

Leur attachement à ce lieu et aux liens qu'il génère a cependant conduit une grande majorité d'entre eux à y rester ; aussi sont-ils aujourd'hui confrontés à la question de leur vieillissement et de celui de leur habitat.

### **Un sujet occulté aujourd'hui mis en débat**

Cette étude a contribué à poser, semble-t-il pour la première fois de façon formelle et collective, cette question qui peine encore à être envisagée : l'habitat groupé autogéré, tel qu'il se vit dans les différents projets investigués, est-il susceptible de favoriser un bien vieillir, bien qu'il n'ait pas été conçu pour cela au départ ?

### **Des interrogations sur un départ éventuel**

La plupart des habitants ont envisagé un moment de quitter leur logement. Parce que, trop grand, il ne correspondait plus à leurs besoins, ou que le projet collectif s'étant essoufflé, ils ont eu envie de tourner la page. Ces interrogations ont pu être renforcées au moment de la retraite. La disponibilité retrouvée en incitait certains à s'ouvrir d'autres horizons, d'autres au contraire à se réinvestir dans la vie commune de l'habitat et de son environnement.

### **La richesse des liens de proximité**

Plusieurs habitants ont envisagé les solutions classiques au vieillissement, souvent synonymes de repli sur sa sphère privée, avec la seule perspective de s'installer dans un logement adapté ou un établissement spécialisé. Mais ils ont aussi manifesté leur attachement fort à des voisins ap-

# Paroles d'habitants

Le terrain est aussi cher que le bâti ce qui n'était pas le cas il y a trente ans.

Le prix de l'immobilier ici est tel que les enfants ne peuvent plus revenir habiter.

Le vendeur a baissé son prix par rapport au marché, nous on était plusieurs prêts à faire un prêt.

Elle a eu un fauteuil roulant, on a fabriqué une petite pente, en bois.

Quand j'étais vraiment malade, ils m'ont fait à manger les uns et les autres.

Les murs les plus forts, c'est pas les murs en briques... pour moi, c'est les habitants.

Je ne partirais pas dans un appartement lambda avec des voisins que je ne connais pas.



On n'est pas tout seul. Ça quand on vieillit, je pense que ç'est un plus.

À une époque, on a dit : on va vendre tous les trois.

Arriver à la retraite, c'est aussi avoir une baisse de revenus. Et ça il faut le prendre en compte.

On avait prévu un ascenseur, on n'a jamais réussi à se mettre d'accord sur comment répartir le coût.

préciés, à un habitat perçu comme une deuxième famille apportant aide et soutien dans le deuil ou la maladie. Sans compter qu'un déménagement coûteux et des charges d'entretien élevées seraient insupportables pour certains, notamment pour des femmes seules aux revenus restreints.

### **Des recours aux jeunes générations**

Le rajeunissement est mieux assuré dans les programmes locatifs, alors que dans ceux en accession le renouvellement est moindre et les habitants ont tendance à vieillir ensemble. Le coût des logements pèse sur le profil des acquéreurs et c'est souvent par la location que des nouvelles générations s'introduisent dans ces habitats. Ce rajeunissement peut être source de services appréciables : préparation de repas, courses ou travaux réalisés par les plus jeunes... en échange d'aide à l'éducation des enfants, ou sous la forme de prestations rémunérées.

### **De lourds travaux à financer**

Plusieurs personnes ont réaménagé leur logement en fonction de leur vieillissement, mais à ce jour, aucun groupe n'a entrepris d'adaptations techniques des bâtiments. L'installation d'ascenseurs –pourtant possible dans plusieurs programmes- n'a pas été concrétisée. Les capacités inégales de financement constituent un obstacle réel qui renforce les hésitations à se lancer dans de gros investissements.

### **Des habitats participatifs et solidaires adaptés ?**

La présence de locaux communs permettant de poursuivre une vie collective représente par contre un atout. L'éventualité d'en convertir une partie pour accueillir du personnel soignant a notamment été évoquée dans plusieurs groupes. Mais il reste à trouver des moyens appropriés au service d'une nouvelle dynamique collective pour transformer cette nouvelle utopie en réalité : l'aménagement d'habitats pour un vieillissement participatif et solidaire !

→ **Dégager les potentiels d'un « bien vieillir » économique et solidaire**

## **III. APPRÉCIER LES VALEURS COMMUNES**

### **a. Créer des lieux de vie qui facilitent les rencontres**

#### **Une large gamme de locaux et d'espaces**

La salle commune, espace complémentaire financé collectivement, est emblématique de l'habitat groupé. Le plus souvent installée en position centrale, au coeur du projet, elle est en général complétée par une cuisine et des toilettes qui permettent d'en diversifier les usages.

D'autres espaces favorisent la vie collective en particulier les circulations conçues pour impliquer des rencontres (accès, coursives, local courrier...).

#### **Le jardin, espace majeur de convivialité**

Il constitue, une bonne partie de l'année, un lieu privilégié d'activités partagées : repas, réceptions, jeux, jardinage... Avec, dans de nombreux cas, des parties dont l'usage privatif (individuel ou familial) est toléré si ce n'est institué, parfois dès l'origine, le plus souvent à l'issue de longs débats sur les « limites » à respecter!

#### **Des locaux de services optionnels**

Au moins la moitié des groupes ont choisi de consacrer une partie supplémentaire des constructions (et des financements) à différents locaux : des laveries-buanderies (surtout en Ile de France : Lavoir, Jardies, Sittelles, Kolkhoze, Saulaires... ; des ateliers (menuiserie, bricolage...), labos-photos, imprimerie... -aujourd'hui reconvertis-, y compris dans des programmes locatifs (Habitat Différent, La Viorne...).

#### **Des usages liés au projet collectif**

Les réunions du groupe, les activités partagées et les fêtes !... constituent les temps forts de la vie commune. Leur fréquence et l'assiduité à leur participation varient selon les cas et au fil du temps.

Elles reflètent l'intensité de la vie du groupe ou plus simplement son adaptation aux cycles de vie de ses membres et restent encore élevées au bout de vingt ou trente ans dans les groupes les plus volontaires.

## Des lieux d'accueil

Près de la moitié des habitats enquêtés ont aménagé un lieu d'accueil : chambre d'hôtes, studio, appartement ou maison. Cette option de mutualisation, reliée à une diminution volontaire des surfaces privatives, a même été retenue dans des habitats de petite taille (Petite Maison, PasSage) ou réalisés en locatif social (Habitat Différent).

Dans le Nord (Anagram et Hagrobi), la salle collective a pris la forme d'une Maison commune. Située au centre de l'opération, elle peut servir à la fois aux activités du groupe et à l'accueil d'invités.

La fréquence d'utilisation de ces lieux d'accueil est variable (par des parents ou amis ou par des invités de passage). Elle souligne que l'hospitalité est une règle d'or de bon nombre d'habitats groupés.

## Des hébergements exceptionnels

Cette hospitalité correspondant à un engagement militant des groupes a pu être illustrée par l'hébergement pour des périodes plus ou moins longues (jusqu'à plus d'un an) de personnes réfugiées. Celui-ci résulte de choix portés collectivement indépendamment du statut des habitats. Il est ainsi mentionné dans au moins un tiers des habitats enquêtés : aux Naïfs et au Canut (locatif social) comme à La Fonderie, La Petite Maison, le Sarment, le PasSage, Anagram ou aux Jardies (SCCC, SCIA ou copropriété).

→ Concevoir le commun ;  
en valoriser l'usage

---

## b. Agir sur son quartier et son environnement

### Des espaces de visite et d'échanges

Une part non négligeable des habitats ne rechigne pas à accueillir des visiteurs, des étudiants, journalistes, chercheurs lorsque ceux-ci en font la demande (Habitat Différent, Couleur d'Orange, Jardies...), même si le regain d'intérêt constaté ces dernières années pour ces habitats groupés entraîne un afflux qui demande quelques régulations...

Les conditions d'hébergement ou d'accueil sont variables selon les groupes et les durées de séjour.

Bon nombre pratiquent des tarifs très peu élevés, voire symboliques ou la gratuité.

## Une participation à la vie publique et à la dynamisation des territoires

En ce domaine les investissements sont variables. Dans un tiers des habitats enquêtés, le projet n'était pas conçu comme ouvert sur l'extérieur ni dans sa forme architecturale (Sitelles), ni dans le projet du groupe (Plan du Loup, Sarabande, Mûriers. Vigne Blanche...). Les locaux et espaces communs ont donc été réservés à l'usage (quasi) exclusif des membres du groupe.

A l'opposé certains groupes se sont caractérisés par un engagement affirmé en accueillant des activités associatives ou politiques, des militants utilisant les infrastructures du groupe (avec son accord). Certains ont endossé des mandats d'élus à tous les niveaux territoriaux : commune, département, région, nation, Europe. L'ouverture vers la vie locale a pu faire des locaux communs les centres ou points d'appui de nombreuses activités : crèches parentales, parents d'élèves, association diverses... y ont trouvé des lieux de réunion accessibles y compris lorsque la mairie leur refusait une salle municipale. De nombreux locaux communs ont également accueilli des activités artistiques et culturelles (concerts, théâtre, danse, yoga...) des expositions (peinture, sculpture, tissage, bijoux... (Vierne, Couleur d'Orange, Vigne Blanche...)).

## Un appui aux activités et réseaux solidaires

Beaucoup ont aussi servi à un moment ou à un autre de lieux de rencontre et d'échanges pour des activités sociales et solidaires, souvent pour en faciliter l'émergence sur la commune à défaut de structures publiques ou devant l'hostilité des édiles : Artisans du Monde (Sarment...) ; AMAP (Jardies, Fonderie...) ; SEL (Saulaires...). Les engagements personnels sont variés mais un esprit global de tolérance -dans des limites débattues au sein du groupe- permet aussi l'expression d'engagements différents : Les Jardies, La Fonderie, Le Sarment, Anagram, Le Kolkhoze...

→ Contribuer à des activités  
et des engagements citoyens

# Paroles d'habitants

Il faut qu'on trouve un lieu où faire habiter une infirmière qui puisse s'occuper de tout le monde.

C'est un peu une maison de retraités où en général on s'aime bien.

On a fait un studio en plus, on pourrait l'aménager pour une infirmière à demeure si on a un problème.

La salle télé, on en a fait un labo photo et puis il a été transformé en chambre.

On est tous dans le jardin dès qu'il fait beau.

La vie commune, ça se passe dans la salle collective, et puis beaucoup sur la coursive.

Pourquoi une grande partie des habitants ont de nombreux engagements politiques et associatifs ?



Un groupe comme le nôtre, ça peut être dérangent vis-à-vis d'une mairie, ça peut faire un peu contre-pouvoir.

On n'a pas organisé, stratégiquement, le lien au quartier.

45 € par mois chaque famille, ça paie les assurances de la maison commune, l'eau, électricité, l'entretien des tondeuses etc. Ça laisse un petit rab en général.

Depuis 25 ans, c'est un logement qui nous coûte pas très cher d'entretien (700 €/an environ).

---

## **c. Établir et maintenir une gestion démocratique économe \***

### **Une attention à la qualité des espaces communs**

Certains habitants se sont réjouis d'avoir confié leur réalisation à des entreprises qui en ont ainsi assuré la même qualité qu'aux espaces privatifs, ce qui n'était pas le cas des locaux collectifs résidentiels (LCR) dans les programmes locatifs sociaux dont ils étaient issus.

Dans plusieurs opérations, le groupe a choisi au contraire, principalement pour raisons d'économies, de se faire livrer les locaux collectifs bruts. Ceux-ci ont été aménagés à l'occasion de chantiers collectifs appréciés car ils ont contribué au renforcement des liens entre les habitants.

### **Une autogestion économe**

La gestion est quasiment partout assurée bénévolement en interne, même au bout de trente ou quarante ans, ce qui va dans le sens d'une réduction des coûts.

Souvent effectuée par roulement, au moins les premières années, elle est ensuite prise en charge par des habitants volontaires sous contrôle collectif ce qui constitue une source d'économies appréciée par tous.

La prise en considération des moyens de chacun conduit à rechercher des solutions accessibles à tous.

### **L'entretien, sujet de débats**

L'entretien courant (ménage, petits travaux...) est généralement assuré par les habitants eux-mêmes, beaucoup de groupes ayant cherché à instituer une répartition des tâches équitable.

Le désinvestissement de certains membres est plus ou moins bien accepté (Lavoir, Mûriers, Sielles...). Bon révélateur du niveau de participation collective, cette participation dépend en fait de l'engagement, des représentations de la «pro-

---

*\* On ne parle pas ici des économies réalisées dans les phases d'élaboration du projet et de construction du programme (participation à la conception, autopromotion). Ni de l'auto-construction ou de l'auto-finition des parties privatives même si dans certains cas, ces travaux ont aussi fait l'objet de chantiers collectifs.*

preté», de la régularité ou non des réunions et activités communes. La différence genrée (entre hommes et femmes) n'est pas forcément évidente ici.

Certains usages ont conduit à des prises en charge par proximité selon la localisation des habitants : ceux du rez-de-chaussée vont plutôt s'occuper des jardins, les autres des escaliers... La plupart s'appuient aussi sur les aptitudes ou goûts personnels généralement bien exploités.

Quelques groupes continuent à consacrer plusieurs week-ends (Anagram, Habitat Différent...) à des chantiers participatifs avec une forte présence des membres du groupe et l'invitation de personnes extérieures.

### **Des frais et charges contenus**

Dans l'ensemble très modestes, ils sont réduits aux charges les plus courantes (chauffage, éclairage...). Plusieurs groupes répartissent les charges des locaux communs de façon égalitaire, certains y apportant des modulations selon les revenus et la composition des foyers.

Il semble que l'air du temps ait poussé à davantage de répartition selon l'usage effectif des locaux, après parfois d'âpres discussions, notamment avec de nouveaux arrivants.

L'utilisation par des tiers extérieurs à l'habitat fait parfois l'objet de demandes d'indemnisation. Rares sont les groupes qui louent leur salle à des associations ou organismes extérieurs et entrent ses apports en comptabilité.

### **Des limites aux investissements individuels et collectifs**

L'âge venant, des groupes font désormais appel à du personnel rémunéré pour le ménage. Et des tâches devenues physiquement trop lourdes à assumer par les habitants plus âgés sont déléguées à des entreprises d'insertion ou autres : élagage, nettoyage des toitures ou des gouttières...

Les gros travaux (réfection de toiture, ravalement...), pas toujours provisionnés, sont commandés à des spécialistes lorsque les fonds nécessaires ont pu être mobilisés. Certains n'arrivent plus à entraîner l'ensemble des habitants dans des chantiers collectifs mais peuvent s'appuyer sur un noyau toujours déterminé.

Notamment dans les opérations réalisées en locatif social mais passées partiellement en copropriété depuis et où beaucoup de nouveaux arrivants n'ont pas participé à l'élaboration du projet commun : La Viorne, Habitat Différent...

Mais on constate aussi ce phénomène dans des groupes de propriétaires plus âgés, moins présents (parfois dans leurs résidences secondaires) ou dont l'engagement n'est plus complètement partagé.

→ **Réaliser des économies grâce à la participation habitante**

---

## **d. Sauvegarder l'usage en confortant le patrimoine**

### **Des potentiels de régénération**

Bien souvent, suite au départ des enfants, à l'effritement de la vie collective ou à des arrivées d'occupants (propriétaires ou locataires) ne partageant pas le projet collectif, le noyau d'anciens qui subsiste s'accommode d'une moindre utilisation des locaux communs.

Dans certains cas (Sitelles, Viorne...) cette tendance est au contraire combattue par de nouveaux arrivants plus jeunes qui cherchent davantage d'installations et d'implications. Ils peuvent ainsi contribuer à une certaine relance de l'esprit de groupe, avec l'agrément des anciens.

Plusieurs groupes ont montré leur capacité à reconverter des locaux mal conçus ou devenus obsolètes (comme les labos photos). Ils ont ainsi réussi à adapter leur patrimoine aux nouvelles aspirations ou aux besoins actuels, ces réaffectations évitant aussi que des locaux moins utilisés voire abandonnés suscitent des envies d'appropriation privée : Les Jardies, La Viorne...

### **Des besoins de rénovation du bâti**

Dès les années 1980, certains groupes précurseurs ont traduit dans les faits leurs préoccupations environnementales par des installations bioclimatiques (Hagrobi = Habitat Groupé Bioclimatique ; Sarabande : serres, pompe à chaleur...).

Mais dans plusieurs cas, les formes architecturales, les grands volumes en duplex ou triplex et les

larges ouvertures largement vitrées provoquent des déperditions énergétiques conséquentes.

Des travaux importants seraient nécessaires pour économiser l'énergie aussi bien dans les logements que dans les espaces communs.

Par ailleurs, beaucoup s'accordent à reconnaître que le défaut d'isolation phonique -en particulier de la salle commune- constitue une réelle difficulté, renforcée par sa situation en position centrale et peut-être par une moindre tolérance au fil des ans ? Les activités qui s'y déroulent deviennent alors contingentées et les logements les plus proches -souvent loués- subissent d'ailleurs une certaine dévalorisation. Pour autant, aucun travail d'ampleur n'a été signalé à ce jour pour tenter d'y remédier.

### **Le commun a-t-il une valeur marchande ?**

Pas plus que les parties privatives (logements) les locaux communs n'ont fait l'objet de projections spéculatives lors de l'élaboration des projets et les espaces communs sont conservés collectivement : les exemples de réduction par rattachement à un lot privatif sont exceptionnels.

L'affectation des logements d'accueil pour un service collectif, comme l'installation de personnel soignant au profit des personnes âgées est parfois évoquée et reste possible (*cf supra II d*).

Par ailleurs les locaux communs ne semblent pas avoir d'effets sur la valeur des logements à la revente : si certaines agences ont tendance à dévaloriser ce qu'elles considèrent comme des charges supplémentaires, d'autres majorent au contraire leur estimation.

Cette neutralité sur les transactions devrait être confirmée par un examen plus précis tant elles sont peu nombreuses. Mais il apparaît que c'est en tout cas bien davantage pour leurs valeurs d'usage que ces communs sont appréciés.

### **Un patrimoine foncier exploitable**

La plupart des groupes avaient sans doute optimisé leur programme en construisant aux limites autorisées par la réglementation, il y a vingt, trente ou quarante ans.

Mais la croissance de l'urbanisation et les évolutions réglementaires poussant à une plus forte densification donnent à certains la possibilité de réaliser une nouvelle opération immobilière en

construisant d'autres bâtiments.

Quelques-uns l'envisagent pour se transférer dans un logement plus adapté et libérer de grandes surfaces sous-utilisées. Saisir l'opportunité d'utiliser cette réserve foncière peut séduire les plus militants : La Petite Maison, Le Gille Pesset, Anagram, Couleur d'Orange... Encore faut-il convaincre le groupe parfois désuni et souvent moins enthousiaste de se lancer dans cette nouvelle aventure !

### **De nouveaux moyens à mobiliser**

Comme à l'heure du montage du projet initial, les différences de moyens financiers peuvent constituer un réel obstacle à l'engagement de travaux immobiliers importants.

Or, du fait de leurs évolutions professionnelles et familiales, certaines personnes retraitées -souvent des femmes devenues seules (veuves ou divorcées) ne disposent que de revenus limités.

Leur attachement aux relations de voisinage (et l'impossibilité de trouver l'équivalent ailleurs) les incitent à rester. Mais elles ne peuvent que difficilement assumer les charges courantes et ne sauraient contribuer à des investissements d'ampleur sans soutien spécifique.

→ Favoriser des projets d'adaptation ou de nouvelle construction

## **IV LES MIXITÉS (CULTURELLE, GÉNÉRATIONNELLE, SOCIALE...) S'IMPOSENT-ELLES ?**

### **a. Être pragmatiques pour réussir**

#### **Un mode de vie recherché principalement par une génération**

Comme plusieurs groupes l'ont rappelé, leur relative homogénéité est pour beaucoup liée au contexte culturel « post soixante-huitard ». Le désir de « vivre autrement », d'améliorer le « cadre de vie » était surtout porté par une génération : les enfants de l'après-guerre, jeunes adultes au début des années 1970.

Ceci a conduit à l'élaboration de projets par des hommes et femmes en majorité trentenaires et dont l'écart d'âge ne dépassait qu'exceptionnelle-

ment une quinzaine d'années.

Pour autant l'habitat groupé s'inscrivait en décalage vis-à-vis des mouvements communautaires, animé par la volonté de concilier la mutualisation au sein du groupe avec le respect de l'indépendance de chaque famille dans son logement.

### **Des statuts imposés plus que choisis**

Devenir propriétaire ? Constituer un patrimoine ? Des notions le plus souvent bien éloignées des objectifs, voire contraire aux idéaux initialement partagés...

Aussi, de nombreux rêves d'habitats groupés ont échoué faute de pouvoir s'adapter au contexte juridique et financier. Le statut de coopérative d'habitants ayant été supprimé en 1971, on ne pouvait réaliser une opération, en dehors du parc social, que dans le cadre de la promotion privée.

Bon nombre des résidents rencontrés ont expliqué qu'ils n'avaient pas vraiment choisi d'être locataire ou propriétaire : ils ont seulement retenu le statut qui permettait de monter leur programme. La plupart étaient locataires auparavant ; certains le sont restés, selon leurs volontés, leurs moyens mobilisables et surtout l'opportunité d'une rencontre avec un partenaire prêt à s'engager. C'est le cas des quatre opérations en locatif social rendues possibles par des démarches fructueuses auprès d'élus et de bailleurs sociaux.

D'autres sont au contraire devenus primo-accédants en optant pour la propriété (individuelle ou collective) faute de « rentrer (tous) dans les cases » du monde HLM et / ou de trouver le partenaire social intéressé. Les perspectives d'évolutions de carrières et de revenus leur permettant aussi de s'engager dans des emprunts malgré des taux d'intérêt souvent élevés.

Quelques-uns se sont appuyés sur un partenaire promoteur, la majorité a assumé les risques de l'autopromotion dans des conditions juridiques et financières parfois mal estimées.

### **Une mixité fonctionnelle interdite ou peu recherchée**

Outre que cela ne faisait guère partie des préoccupations partagées, les règles d'urbanisme ne favorisaient pas la coexistence dans un même lieu de l'habitat et d'activités professionnelles. À l'exception des opérations de transformation de locaux d'activités -comme Couleur d'Orange- dans

lesquelles le maintien d'activités était imposé et a conduit à l'aménagement d'ateliers. Dans d'autres cas, la volonté de préserver l'intimité a conduit à renoncer à accueillir au sein du programme des activités drainant un public extérieur : cabinets médicaux (Lavoir, Anagram)... La difficulté de concilier certains modes de vie a parfois entraîné le retrait du projet de certains candidats.

### **La complexité des montages à financements multiples**

Mais la remarque la plus récurrente, transversale aux différentes mixités, est celle de la complexification des montages (et donc le risque d'échec) en cas de recours à des financements variables selon les membres du groupe. Le manque de financements collectifs oblige à la recherche de prêts personnels compatibles entre tous. La friabilité des banquiers envers des opérations atypiques n'est pas nouvelle ! Elle a souvent influé la constitution finale du groupe, provoquant l'abandon de candidats et un recrutement complémentaire réduisant les potentiels de diversité.

### **Une volonté de mixité à l'échelle du quartier**

C'est en tenant compte de ces obstacles que -tout en essayant de diffuser la participation dans le secteur du logement social- le Mouvement de l'Habitat Groupé Autogéré prônait la juxtaposition de programmes participatifs soit en locatif, soit en accession. Ceci afin de favoriser et de retrouver une plus large diversité en particulier dans les équipements publics (écoles, centre sociaux...) à une échelle plus large que celle de chaque immeuble à l'exemple du quartier des Béalières à Meylan.

→ **Permettre la diversité des projets et des montages**

---

## **b. Mesurer les contraintes et limites des opérations mixtes**

### **Connivence et compétence**

Constitués autour de l'adhésion à des valeurs communes, une bonne partie des groupes disposaient aussi en leur sein de compétences utiles à l'élaboration du projet. Certains dans des domaines techniques (architecture, urbanisme, gestion...), d'autres davantage dans la dynamique de groupe ou dans les relations humaines (tra-

vailleurs sociaux...). La mutualisation des savoirs et des savoir-faire, la participation à des travaux collectifs, l'entraide manifestée en de nombreuses circonstances ont largement contribué à la faisabilité de l'opération pour les personnes les moins fortunées tout en renforçant la cohésion du groupe.

### **Cohésion et codécision**

La solidité du groupe et la pérennité du projet tiennent aussi à sa dimension et son mode de fonctionnement. Les groupes rencontrés sont de taille modeste : six petits programmes de 3 à 5 logements, une majorité en comptant entre 6 et 13. Les habitats construits par des bailleurs sociaux sont à peine plus grands : 9 à 17 logements.

Les régulations collectives semblent parfois délicates dans des petits groupes dominés par des relations affectives interpersonnelles. A contrario, une taille trop importante rendrait sans doute plus difficile une participation pleine et équilibrée.

On relève aussi une organisation attentionnée et des prises de décision consensuelles pour tenir compte des avis et des capacités de chacun, selon des règles (écrites ou non) fortes dans leurs principes mais souvent souples dans leur application et plus ou moins adaptées au fil du temps.

### **Des obstacles à surmonter ou contourner**

Hier comme aujourd'hui, on a relevé les contradictions entre des discours voire des « injonctions » aux mixités culturelles, sociales, fonctionnelles... alors que tout le corpus des règles et les modes de fonctionnement ou de financement de l'immobilier les empêchent ou les rendent particulièrement difficiles ou coûteuses.

C'est parfois grâce à une utilisation détournée des espaces (cave en atelier ; circulation en lieu de vie, parking en jardin...) que la vie collective a pu être déployée. Et en inventant d'autres modes de répartition et de régulation que se sont développées des pratiques de solidarité dans les habitats groupés.

### **Un accès aux financements sociaux limité**

Dans certains groupes enquêtés, les habitants ont eu recours à des financements personnels différents selon leurs revenus : sans aide publique ou intermédiaires (PAP, prêts conventionnés...). Mais on n'a pas relevé de financements sociaux, faute de participation d'un organisme agréé.

# Paroles d'habitants



La seule solution pour monter un projet locatif social était de susciter une opération sous l'égide d'un bailleur social. Les exemples des programmes étudiés ici montrent qu'une certaine mixité est possible dans le monde HLM, avec des groupes d'une plus grande diversité.

→ Réduire les obstacles  
à toutes les mixités

## **c. Conforter des programmes locatifs pérennes**

### **Des réussites occultées**

Chacune des quatre opérations locatives étudiées est issue d'une histoire particulière lancée par des militants qui ont su se faire entendre et ont pu s'entendre avec un organisme HLM.

Que ce soit pour la rénovation d'un immeuble incendié (Le Canut) ou la construction d'ensembles neufs, la participation des habitants dès la conception du projet a été importante à travers de nombreuses réunions avec élus, bailleur, architecte...

Cette forte implication perdure avec le temps, au moins de la part d'un solide noyau malgré un renouvellement des locataires parfois très important.

### **La gestion des renouvellements**

Les quatre groupes enquêtés participent pleinement au processus de recrutement des remplaçants à chaque nouveau départ, recevant les candidats avant de les faire admettre par leur bailleur.

Aux Naïfs, les mutations ont été nombreuses : à côté de deux couples présents dès l'origine, vingt-cinq familles se sont succédé dans onze logements. Plus encore, au Canut : 63 foyers ont occupé successivement les neufs logements.

Ces changements sont parfois l'occasion de mutations internes, les résidents étant prioritaires pour prendre un logement plus adapté à leurs nouveaux besoins (Canut, Naïfs...).

A la Viorne ou Habitat Différent, les habitants ne trouvant pas toujours de successeurs intéressés ont aussi accueilli des candidats désignés : le bailleur s'appuyant parfois sur le groupe et sa qualité d'accueil pour y installer des personnes en situation difficile.

### **La prise en charges des locaux communs**

Le financement des locaux communs apparaît comme un facteur déterminant de la qualité et de la pérennité des habitats participatifs. À la construction, les recettes appliquées sont diverses, tant dans le statut des locaux que dans le montage financier : ceux-ci correspondent à un logement supplémentaire au Canut, en partie à des garages transformés à Habitat Différent.

Aux Naïfs, ce sont des surfaces «prises» sur celles des logements réduits d'autant (12 à 15 %) : leur charge est alors intégrée au montant des loyers. Ce qui évite de demander une cotisation supplémentaire, non prise en compte dans les aides au logement.

### **Des expériences interrompues**

L'absence de maîtrise et de prise en charge de ces frais et charges de fonctionnement ont conduit à la disparition d'opérations d'habitat participatif pourtant exemplaires. Pendant vingt ans les locataires des Crieurs à Villeneuve d'Ascq avaient partagé 158 m<sup>2</sup> d'espaces communs (chambres d'amis, salle de jeu, laverie, labos...). Avant la dissolution de l'association d'habitants en 2004, suite aux difficultés de collecter les contributions auprès de locataires en situation précaire..

À Park en Dened (Lannion), le bailleur a dénoncé en 2009 la convention établie sur le processus d'attribution qui ne lui convenait plus. Il a repris au bout de vingt ans la maison commune pour la retransformer en logement ordinaire : l'association des habitants ne gère plus que la tondeuse...

### **Des réalisations non reproduites**

Pourtant, les organismes bailleurs ont toutes les raisons de se réjouir de la participation des habitants à la conception et à la gestion de leurs programmes : attention à la qualité du patrimoine, limitation des charges, participation active à l'en-

tretien, régulation des relations de voisinage, allègement des procédures de renouvellement...

Toutes qualités reconnues entre partenaires -parfois même en présence de journalistes ou d'élus- dans ces expériences positives trop peu reproduites alors qu'il faudrait s'en inspirer et les multiplier. Ces opérations locatives sociales, avec leurs réussites et leurs limites, mériteraient un examen plus approfondi.

→ **Développer le locatif participatif**

---

## **d. Laisser le choix, trouver les chemins**

### **Des engagements collectifs réciproques**

Création d'une association, rédaction d'une charte, élaboration de statuts... les groupes d'habitants ont montré dès l'origine leur implication dans des engagements collectifs pour imaginer leurs relations de voisinage, établir des partenariats novateurs.

Les opérations locatives enquêtées montrent qu'il est possible de faire « bouger les cadres » des relations contractuelles par des conventions spécifiques traitant les questions d'attributions, de financement des locaux communs, de gestion participative.

### **Un parcours résidentiel pour ceux qui le souhaitent**

Après s'être battus pour un programme locatif, certains ont demandé d'accéder à la propriété. Refusé une première fois en 1995 à La Viorne, l'accord est intervenu cinq ans plus tard, provoquant le retour d'anciens locataires. L'ensemble conserve encore à ce jour deux familles en location. L'accession à la propriété a été également possible à Habitat Différent où il a concerné le tiers des logements. Il a par contre été refusé aux Naïfs, faute d'unanimité au sein du groupe et par manque d'accord de la municipalité.

D'autres locataires ont accédé à la propriété... ailleurs. C'est ainsi que d'anciennes familles des Crieurs ont été à l'initiative de l'opération Anagram, dans le même quartier de Villeneuve d'Ascq et que d'autres ont rebondi quelques années plus tard pour créer le PasSage à Grenoble.

## **Un accompagnement... si nécessaire**

Bon nombre d'habitants s'interrogent sur la quasi-obligation qui semble être faite aujourd'hui d'accompagner les groupes. Certes, tous ont eu besoin d'expertises extérieures recherchées collectivement mais certains y voient une forme d'assistanat, contraire à l'autonomie revendiquée.

Si chacun s'accorde sur l'intérêt de sécuriser les montages et d'apporter des garanties de bonne fin, beaucoup souhaitent une implication publique reposant sur la reconnaissance de l'utilité sociale de ce type d'habitat.

## **Une loi, des décrets...**

En instituant les sociétés d'habitat participatif -sous forme de coopérative d'habitant ou de société d'autopromotion et d'attribution- la loi Alur y contribue. Elle permet aussi le montage d'opérations mixtes avec participation -sous conditions- d'un bailleur social dans ces nouvelles sociétés.

Pour autant, de telles configurations ne devraient concerner qu'un nombre limité de programmes et il convient d'élargir les possibilités de développement de la participation des habitants dans toutes les filières. En particulier dans les opérations d'habitat social neuves ou en rénovation qui peuvent concerner une large majorité de la population.

## **Des idées, des outils, un mouvement ?**

L'intelligence collective, la mutualisation des ressources peuvent démultiplier les initiatives et les projets.

Les habitants, les groupes et leurs associations s'activent aujourd'hui à construire, avec leurs partenaires, des outils (juridiques, financiers, pratiques...) pour mieux en assurer la réussite.

Il reste à ce que tous les acteurs concernés décident de s'y engager et mobilisent pleinement les ressources humaines et matérielles pour atteindre ces objectifs partagés

→ **Ouvrir la voie à des initiatives multiples**

## V. RECOMMANDATIONS ET PISTES DE RÉFLEXION

---

### Aides au développement de projets

Les échanges avec les cent cinquante personnes rencontrées mettent en valeur la qualité du lien social en habitat participatif, atout essentiel pour un bien-être « citoyen ». Ce lien prend une dimension particulière dans les situations d'accidents de la vie : maladie, séparation, isolement, vieillissement. Sur le plan économique on retient le côté favorable d'une autogestion des charges menant toujours à une réduction des coûts (en comparaison d'une copropriété classique).

Si aujourd'hui le nombre d'expériences en France reste limité, il est à espérer qu'une prise de conscience collective -à laquelle peut contribuer cette étude- mènera à soutenir le développement de projets participatifs, dans leur grande diversité, selon les choix des intéressés. Ce soutien devrait passer par des actions multiples : communications sous diverses formes, rencontres, appuis financiers à divers niveaux ....

L'idée avancée de faciliter l'adaptation au vieillissement d'habitats groupés participatifs et solidaires existants mérite d'être explorée : elle pourrait prendre la forme d'aide globale pour la réalisation de travaux ou d'aides personnalisées en fonction des besoins et capacités spécifiques de certains membres.

### Actions de mise en relation, formation, recherche

Pour rompre l'isolement, permettre des échanges d'expériences et constituer des groupes -ou au moins leur noyaux- à même d'élaborer un projet commun, des financements devraient être dégagés facilitant des déplacements ou séjours, en France ou dans des pays plus avancés en ce domaine.

Afin de faciliter l'émergence de projets, on pourrait également amplifier les aides à des associations locales, implantées dans des quartiers où les liens sociaux sont distendus ou insuffisants dans le but de promouvoir des solutions partagées d'habitat et d'entraide.

Le soutien à des travaux de recherche spécifiquement centrés sur ces problématiques serait aussi particulièrement bienvenu.

### Soutien aux associations d'habitants

La réalisation et la diffusion d'informations sous forme attractive (livre, brochures, vidéos..) destinée aux différents publics permettrait d'étendre les connaissances et compétences et de mieux garantir ainsi la réussite des projets.

Les contributions de la Fondation au forum (2009) et à la rencontre des habitants en locatif social (2012) organisés par Éco Habitat Groupé ont été des moyens précieux de dialogue et d'échanges entre habitants. Le soutien à ce recueil d'expériences a été décisif. D'autres partenariats pourraient être envisagés.

Un soutien au programme d'action de la Coordonnée nationale des associations d'habitants renforcerait les capacités à promouvoir les initiatives et les rencontres de l'ensemble des acteurs (collectivités, bailleurs sociaux, professionnels...) en faveur de l'habitat participatif.

### Construction d'outils mutualisés

Enfin, en complément des aides publiques et des canaux de financement ordinaires, il serait souhaitable de conjuguer les efforts de chacun pour orienter les apports financiers volontaires (dons, legs...) vers des fonds de participation mutualisés.

## VI. CONCLUSION

---

Les habitats groupés construits dans les années 1970-1980 répondaient au désir de « changer la vie », en commençant par les rapports humains les plus directement perceptibles : les relations hommes-femmes-enfants dans leur environnement le plus immédiat : l'habitat.

S'unir autour de valeurs communes, trouver un lieu pour monter un projet, tenir compte des contraintes juridiques et financières, faire des choix (parfois douloureux comme réduire ses objectifs ou devoir abandonner)... un parcours toujours difficile mais réussi pour les groupes ici rencontrés.

Dans le contexte de l'époque, ces habitats ont été réalisés en locatif pour ceux qui ont trouvé un bailleur social prêt à s'y engager, ou sous diverses formes d'accession à la propriété. Avec toujours la volonté de trouver des habitants adhérant à un projet partagé.

Le parcours s'est prolongé au fil des décennies ; ces groupes restés dans la société ont dû s'adapter aux évolutions des envies, des besoins, des capacités de chacun des membres de leur petite collectivité constituée de personnalités singulières à prendre en compte collectivement. Tous ont pleinement profité de leurs locaux communs et espaces partagés pour initier de nombreuses activités, le plus souvent ouvertes au voisinage, contribuant ainsi au développement des relations sociales et à l'animation de la vie locale.

Confrontés aujourd'hui au vieillissement des habitants et de leur habitat, ils y font face en réalisant des aménagements et par l'entraide et le soutien face à la maladie et au décès. Certains rêvent même d'habitats participatifs et solidaires adaptés au vieillissement dont les projets restent à élaborer.

Depuis une dizaine d'années, après un long silence, apparaît un regain d'intérêt pour l'habitat participatif. Cet éveil survient au carrefour de préoccupations actuelles : crise économique d'un côté qui sous-tend la question du logement abordable ; recherche de sens citoyen dans une société où l'individualisme atteint une acmé ; perspective d'une population vieillissante (baby-boom de l'après-guerre) à la recherche de solutions innovantes pour un mieux vivre le 4ème âge...

Sur ces sujets, l'habitat participatif contribue à apporter des solutions : encore faut-il qu'elles soient connues, entendues, puis rendues possibles.

Modifier les cadres réglementaires, élargir les capacités de financements, adapter les opérations d'urbanisme et les processus d'attribution des logements sociaux, mettre en place des outils et mécanismes d'accompagnement... tout cela reste à poursuivre.

Au-delà, ce sont bien de nouveaux changements culturels qui sont nécessaires pour favoriser la diversité et la complémentarité à toutes les échelles et permettre ainsi le développement de l'habitat participatif en s'appuyant sur les initiatives citoyennes.

## VII. ANNEXES

# Principales données sur les groupes

	Date entrée	Statut initial	Statut actuel	Réunion collective	Habitants présents	
<b>ILE-DE-FRANCE</b>						
Le Lavoir du Buisson Saint-Louis (Paris 10e)	1983	SCI (SCP)	Copropriété	Oui	7	
Couleur d'Orange (Montreuil)	1987	Copropriété	Copropriété	Oui	7	
La Fonderie (Vanves)	1987	SCCC	SCCC	Oui	6	
La Maison des Jardies (Meudon)	1975	Copropriété	Copropriété	Oui	6	
Le Sarment des Bénards (Châtenay-Malabry)	1991	SCI-A Coop	SCI-A Coop	Oui	4	
Les Sittelles (Palaiseau)	1970	Copropriété	Copropriété	Oui	4	
La Hayette (Jouy-le-Moutier)	1987	Copropriété	Copropriété	Oui	6	
Les Vignes Blanches (Jouy-le-Moutier)	1986	SCI-A	SCI-A	«	«	
Le Kolkhoze (Saulx-les-Chartreux)	1978	SCI-A	SCI-A	Oui	6	
Les Saulaires (Guyancourt)	1987	Copropriété	Copropriété	Oui	17	
<b>Total</b>					<b>63</b>	
<b>OUEST</b>						
Habitat Différent (Angers)	1987	Locatif HLM	Copro. + loc. HLM	Oui	18	
La Petite Maison (Rennes)	1987	SCI-A	SCI-A	Oui	7	
Le Gille Pesset (Betton)	1972	Copropriété	Copropriété	Oui	3	
<b>Total</b>					<b>28</b>	
<b>NORD</b>						
Anagram (Villeneuve d'Ascq)	1990	SCCC	SCCC	Oui	7	
Hagrobi (Villeneuve d'Ascq)	1984	SCCC	Copropriété	Oui	3	
<b>Total</b>					<b>10</b>	
<b>RHÔNE-ALPES</b>						
Le PasSage	1995	SCI-A	Copropriété	Oui	6	
Les Naïfs	1985	Locatif HLM	Locatif HLM	Oui	9	
Le Saule	1985	Copropriété	Copropriété	Oui	7	
Hélix	1984	MOD Vefa	Copropriété	Oui	3	
La Sarabande	1982	Copropriété	Copropriété	Oui	4	
La Viorne	1985	Locatif HLM	Copro. + loc. HLM	Oui	7	
Les Mûriers	1982	Copropriété	Copropriété	Oui	5	
Le Hameau du Plan du Loup	1983	Copropriété	Copropriété	Oui	6	
Le Canut	1984	Locatif HLM	Locatif HLM	Oui	2	
<b>Total</b>					<b>49</b>	
<b>TOTAL</b>				<b>24</b>	<b>150</b>	

# rencontrés et les entretiens réalisés

	dont adultes	Participants visiteurs	dont hab. aut. groupe	chercheurs stagiaires	Entretiens réalisés	dont couples	non hab. actuels	Logements enquêtés	Logements totaux
	7	4	1	3	4			4	13
	7	5	2	3	4		1	3	11
	6	5	2	3	3			3	9
	6	5	3	2	5	1	1	4	12
	4	4	1	3	2	1		2	4
	4	5	3	2	3			3	11
	6	5	3	2	1			1	9
	«	«	«	«	2			2	9
	6	3	2	1	3			3	6
	9	3	2	1	2	2		2	6
	<b>55</b>	<b>39</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>29</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>27</b>	<b>90</b>
	10	3	2	1	4	2		4	17
	6	2	1	1	3	1		3	4
	3	4	2	2	0			0	7
	<b>19</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>28</b>
	7	2	1	1	5	2		5	11
	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>			<b>2</b>	<b>7</b>
	<b>10</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>18</b>
	6	2	1	1	3	1		3	5
	9	5	3	2	7	1		7	13
	7	2	1	1	4	1		4	9
	3	2	1	1	1			1	7
	4	3	2	1	2	1		2	3
	7	2	1	1	5			5	13
	5	3	2	1	3		1	2	5
	6	2	2	0	2	1		2	4
	2	2	1	1	2			2	9
	<b>49</b>	<b>23</b>	<b>14</b>	<b>9</b>	<b>29</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>28</b>	<b>68</b>
	<b>133</b>	<b>75</b>	<b>40</b>	<b>35</b>	<b>72</b>	<b>14</b>	<b>3</b>	<b>69</b>	<b>204</b>

# Guide de réunion collective

Ce guide de réunion collective est à mettre en relation avec le guide d'entretien individuel. Il ne s'agit pas d'en faire une retranscription complète comme c'est le cas pour les entretiens individuels, mais bien d'en tirer une synthèse, citations des habitants à l'appui, afin d'apporter d'autres éléments qualitatifs.

Il peut être en effet intéressant d'obtenir le point de vue des habitants qui ne s'exprimeront pas lors d'un entretien individuel d'une part, et de voir comment un groupe d'habitants se construit et interagit entre ses membres d'autre part.

Il s'agit donc d'engager une sorte de débat entre les habitants d'un même groupe, débat qui sera, dans la mesure du possible, orienté autour des thématiques ci-dessous dans la partie « Entretien ».

Il est à noter que dans une optique de complémentarité avec les entretiens individuels, nous avons préféré mettre les thématiques de la sous-partie 2 en option, au cas où le débat se focaliserait sur celles de la sous-partie 1.

Personnes présentes :

Animateur(s) du débat :

Nom de l'habitat participatif :

---

## Introduction :

- Préciser au groupe enquêté la démarche de cet entretien collectif, qui vient en complément (et généralement en introduction) des entretiens individuels.

- Questionner le groupe sur la situation actuelle de son habitat, sur ses caractéristiques.

## Entretien :

1) - Questionner sur la situation du groupe aujourd'hui, sur la genèse de sa formation, sur les éventuelles tensions en son sein.

- Questionner le groupe sur sa vision de l'habitat participatif aujourd'hui (question assez large pour engager le débat), sur sa vision quant aux générations futures qui veulent réaliser ce type d'habitat.

- Questions relatives au patrimoine et au devenir de l'habitat, au statut juridique...

**Possibilité d'engager un débat autour de ces thématiques qui peuvent être un complément intéressant aux entretiens individuels.**

2) Discussion libre autour des trois thématiques des entretiens individuels (sous-partie optionnelle si un débat constructif s'engage autour des thématiques de la sous-partie 1).

**Se centrer sur les trois thématiques et non sur les questions inhérentes à celles-ci pour laisser la parole libre au groupe enquêté.**

I – Locaux et espaces collectifs, partagés, mutualisés.

II – Différences générationnelles, sociales, culturelles, fonctionnelles.

III – Vieillesse et dépendance au sein du groupe.

3) Demander au groupe enquêté s'il souhaite développer d'autres thèmes que ceux abordés ci-avant.

## Conclusion/Ouverture

- Prendre des rendez-vous pour les entretiens individuels.

- Intégrer les remarques du groupe sur l'entretien, le contexte, les satisfactions ou les difficultés de chacun à s'exprimer. Noter l'ambiance de la réception, l'état d'esprit du groupe enquêté.

- Proposer aux intéressés d'assister aux réunions avec les différentes parties travaillant sur le recueil d'expériences (référénts dans les différents habitats, enseignants-chercheurs, stagiaires,...).

## Retranscription

Faire un résumé synthétique de la réunion collective en quelques pages en y intégrant des citations de membres du groupe enquêté pour appuyer leurs propos.

# Guide d'entretien individuel

## I - Introduction à l'entretien :

- Présentation de l'enquêteur.
- Expliquer que l'enquête est : confidentielle, enregistrée, et donnera lieu à un retour auprès du groupe enquêté.
- Comment l'enquêté-e a-t-il eu connaissance de cette enquête ? A-t-il compris l'objectif de l'enquête ?

- Sexe :
- Parcours de vie (profession / famille / engagements) :
- Parcours résidentiel (premier logement dans un habitat participatif ? Où habitez-vous avant ? Étiez-vous propriétaire ?) :
- Focus sur arrivée dans l'habitat participatif (modalités d'entrée, pourquoi avoir choisi l'habitat participatif ?) :

## II – Fiche d'identité de l'enquêté-e :

- NOM / Prénom :
- Age :

## III – Grille d'entretien :

**A) Thème :** Locaux et espaces collectifs, partagés, mutualisés

QUESTIONS	ÉLÉMENTS À GARDER EN TÊTE
1) Où se passe la « vie commune » ? Quels sont les « supports » du commun ?	- Lieux, dispositifs spatiaux qui ne se résument pas simplement au logement et aux espaces dits collectifs (cf. espaces intermédiaires). - Au delà de ces lieux : <b>quels dispositifs sociaux</b> (organisation de tâches en commun, échanges de services etc.) ?
2) Nature des espaces communs : quels sont-ils ? Comment sont-ils ?	- Taille, nature, qualité, agencement, articulation avec les espaces privés.
3) Que se passe-t-il dans les espaces communs ?	- <b>Description</b> des activités (nature...) et leurs variétés : usages personnels, associatifs, politiques, professionnels... - Quels <b>rôles</b> ont joué ces locaux pour votre vie personnelle ? Familiale ? Du groupe ? Du quartier ? - Quels types <b>d'accueil</b> ont eu lieu dans les espaces communs ? Usage privé : famille, amis, personnes en difficultés, réfugiés... ? Sur l'initiative de qui ? - Quels <b>intérêts</b> pour les habitants, le groupe ? - Quels <b>conflits, difficultés</b> ? Comment ont-ils été résolus, surmontés ?
4) Gestion des locaux communs : Qui les entretient ? Qui paye les frais de fonctionnement ? Comment en décide-t-on l'usage ? (tableau de réservation, décision en réunion commune)	- Entretien - Frais de fonctionnement - Décision de l'usage - Différence de genre ?
5) Évolution des espaces communs au fil des années : qu'est-ce qui a changé au fil des années dans la vie des espaces partagés ?	- Évolution de la <b>fréquentation</b> des locaux collectifs ? (Quels usages ? Quels participants du groupe/autres ?) - Quelles évolutions éventuelles de la <b>nature</b> des locaux et espaces collectifs ? Créations ou disparitions / changements d'affectation ? - <b>Changements juridiques</b> ? Passage de collectif à privé (usage ou propriété) ? <b>Pour quels motifs</b> ? Avec quels effets ?
6) Les espaces communs participent-ils du lien social à l'extérieur du groupe ?	- Qui s'y rend ? (quartier, amis, enfants, adultes, etc...) - Des <b>événements</b> sont-ils organisés ? De quelle nature ? - <b>Toutes les personnes du groupe</b> participent-elles à cette ouverture ? Comment cela retentit-il sur la vie du groupe ?
7) Bilan : Qu'est-ce que les locaux communs apportent dans votre vie ? Dans la vie du groupe ? Quels conseils concernant les locaux collectifs donneriez-vous à ceux qui se lancent dans de nouveaux projets ?	- Que diriez-vous aujourd'hui des <b>avantages et inconvénients</b> de ces locaux ? - Sont-ils <b>adaptés à vos envies</b> ou besoins actuels ? Que vont-ils devenir d'après vous ? - Avez-vous l'intention de <b>continuer à vivre</b> ici ? De les utiliser ? - Si non, <b>envisagez-vous un nouveau projet</b> avec des locaux collectifs ? Les mêmes ? Pourquoi ?

**B) Thème :** Mixités générationnelles, sociales, culturelles, fonctionnelles...

QUESTIONS	ÉLÉMENTS À GARDER EN TÊTE
<p><b>1) Quelle est la composition du groupe du point de vue des générations représentées ?</b></p> <p><b>Quelle en était la constitution à l'origine et quelles en sont les évolutions principales ?</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Revenir précisément sur les logiques historiques de composition du groupe cf. des projets générationnels communs (rapport aux jeunes enfants par exemple ?)</li> <li>- La composition générationnelle relevait-elle d'un choix assumé, conscient ? D'autres personnes d'âges différents avaient-elles été/s'étaient-elles écartées du projet ? Pour quelles raisons ?</li> <li>- Comment a évolué cette structure par âge au bout de 10 ou 15 ans ?</li> <li>- Et quelle est la situation aujourd'hui en 2014 ? Répartition par âge.</li> <li>- Le critère d'âge est-il intervenu dans le choix/l'arrivée de nouveaux habitants ?</li> <li>- Était-ce un souhait ou une volonté du groupe ? La vôtre ?</li> <li>- Étiez-vous, êtes-vous satisfaits de cette composition et de son évolution ?</li> <li>- Dans un nouveau projet aujourd'hui chercheriez-vous une composition</li> </ul>
<p><b>2) Quelle est la composition du groupe du point de vue des profils socio-économiques et culturels de ses membres ?</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quelles CSP dans le groupe à l'entrée dans les lieux ? Quelles origines culturelles ? nationalités ?</li> <li>- Quels types de professions ? Et sur le milieu social d'origine de l'enquêté (milieu aisé, populaire, classes moyennes etc.) ; comment l'enquêté qualifie-t-il son origine sociale ?</li> <li>- Le financement du projet : autopromotion/,prêts, apports personnels... D'autres financements avaient-ils été envisagés ? Pourquoi n'ont-ils pas été retenus ?</li> <li>- Considérez-vous que votre groupe était « homogène » / « varié » ? Était-ce un choix dans la constitution du groupe ?</li> </ul>
<p><b>3) Les locaux ont-ils un (des) autre(s) usage(s) que les espaces communs pour la résidence (hier et aujourd'hui) ?</b></p> <p><b>Qu'apporte(nt)-t-il(s) ?</b></p> <p><b>Quels en sont les avantages, les inconvénients ?</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quelles CSP dans le groupe à l'entrée dans les lieux ? Quelles origines culturelles ? Nationalités ?</li> <li>- Quels types de professions ? Et sur le milieu social d'origine de l'enquêté (milieu aisé, populaire, classes moyennes etc.) ; comment l'enquêté qualifie-t-il son origine sociale ?</li> <li>- Le financement du projet : autopromotion/,prêts, apports personnels... D'autres financements avaient-ils été envisagés ? Pourquoi n'ont-ils pas été retenus ?</li> <li>- Considérez-vous que votre groupe était « homogène » / « varié » ? Était-ce un choix dans la constitution du groupe ?</li> <li>- Votre opération abrite-t-elle des locaux autres que ceux prévus pour l'habitation ? Si oui, lesquels ?</li> <li>- Des membres du groupe ont-ils travaillé ou travaillent-ils dans leur logement ? Si oui, où ça : dans le logement privé, dans les espaces collectifs ? Quelles activités ? Quelles raisons ?</li> <li>- Y a-t-il eu des évolutions ?</li> <li>- Cette juxtaposition d'usages conduit-elle (a-t-elle conduit) à l'apparition de conflits d'usage ? Si oui, pour quelles raisons ?</li> <li>- Étiez-vous, êtes-vous satisfaits de cette (présence/absence) d'usages différents ?</li> <li>- Dans un nouveau projet aujourd'hui chercheriez-vous une composition différente ?</li> </ul>

**C) Thème : Vieillesse et dépendance**  
au sein du groupe

QUESTIONS	ÉLÉMENTS À GARDER EN TÊTE
<p><b>1) Les effets du vieillissement des habitants sur la vie dans l'habitat et sur vous ?</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De quelle façon le vieillissement retentit-il sur <b>la vie collective (gestion des conflits ?)</b></li> <li>- Les personnes âgées s'intéressent-elles plus/moins à la vie collective ? Prennent-elles toujours autant part aux décisions ?</li> <li>- Quid de la participation aux travaux collectifs ? Y a-t-il recours à des aides extérieures pour des tâches autrefois réalisées par les habitants ?</li> <li>- De quelle façon les habitants « devenus vieux » s'impliquent-ils <b>dans la vie des jeunes enfants</b> ?</li> <li>- Dans ces différents domaines, <b>relève-t-on des différences</b> de situations et d'évolutions <b>selon le genre</b>, entre les femmes et les hommes ?</li> <li>- Était-ce un souhait ou une volonté du groupe ? La vôtre ?</li> </ul>
<p><b>2) L'habitat groupé et la maladie, la dépendance, les situations de fin de vie et/ou décès.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Avez-vous traversé des moments de <b>longue maladie</b> de l'un (ou plusieurs) des habitants ? L'installation de la <b>dépendance</b> chez un habitant ? Des situations de « <b>fin de vie</b> » ?</li> <li>- De quelle façon le groupe et/ou des membres de l'habitat a/ont <b>pris en compte ces situations</b> ? De façon ponctuelle ? Prolongée ? Pour la personne dépendante ? Pour son entourage ?</li> <li>- Pour chacune de ces situations, comment <b>qualifier ce que le groupe a apporté</b> ? Une aide ? Une gêne ? Comment un conjoint devenu seul a-t-il été entouré ? Est-ce que sa place a évolué dans le groupe ?</li> </ul>
<p><b>3) Le vieillissement et l'architecture de l'habitat groupé.</b></p> <p><b>De quelle manière l'habitat, son architecture, sa composition, son organisation, accompagnent-elles le vieillissement ?</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des habitants ont-ils exprimé le souhait, au cours des années, de voir leur <b>lieu de vie être modifié</b> pour mieux répondre à des besoins physiques ou psychiques ? <b>De quelles façons</b> (accès de plain-pied, portes plus grandes, revêtements de sol, installations spécifiques...) ?</li> <li>- <b>Des travaux</b> ont-ils été réalisés dans ce sens : installations d'ascenseurs, de monte-charge ? Construction de rampes ? Amélioration des éclairages ?</li> <li>- Y a-t-il eu des <b>déménagements internes</b> au groupe pour obtenir un logement mieux adapté ?</li> <li>- Les locaux communs apportent-ils une aide spécifique à une problématique liée au vieillissement ? De quelle façon ? Ont-ils évolué dans leur forme ou leur usage pour répondre à de nouveaux besoins ?</li> <li>- La question de <b>logements modulables</b> avait-elle été posée ?</li> <li>- Imaginez-vous <b>pouvoir vieillir</b> et rester à terme dans cet habitat groupé ?</li> <li>- Quels sont <b>vos souhaits et vos idées</b> à développer pour « mieux et bien vieillir » dans cet habitat ?</li> <li>- Quels <b>conseils</b> donneriez-vous à des habitants en projets pour anticiper et préparer les problèmes qui seront liés au vieillissement dans leur futur habitat ?</li> </ul>

Ces guides ont été élaborés par **Étienne Quancard**, **Jean-Baptiste Raison** et **Fabien Costanzo** sous la direction de **Claire Cariou**, **Anne D'Orazio** et **Michel Broutin**.  
Ils ont été complétés par quelques questions complémentaires pour les groupes réalisés en locatif social.

L'engagement des fondations dans des actions de soutien aux initiatives associatives et citoyennes contribue aux changements culturels et structurels dont elles sont porteuses, à la mobilisation des ressources humaines et matérielles de tous les acteurs pour atteindre ensemble ces objectifs partagés.

Les habitants, les groupes et leurs associations s'activent à construire, avec leurs partenaires, des outils (juridiques, financiers, pratiques...) pour mieux assurer la diversité et la réussite des projets à toutes les échelles de territoire. Modifier les cadres réglementaires (comme l'a commencé la loi Alur), adapter les opérations d'urbanisme et les processus d'attribution des logements sociaux, débloquer des capacités de financements, mettre en place des mécanismes d'accompagnement... tout cela reste à poursuivre.

## Des mesures à développer, des partenariats à renforcer

Pour autant, beaucoup se demandent si les impératifs de mixité sociale ou générationnelle des programmes proposés ne risquent pas d'en limiter le nombre et la faisabilité. En s'appuyant sur les habitants, un développement des pratiques participatives dans le secteur du logement social en permettrait de son côté une plus large diffusion.

Ceux qui - au travers du Mouvement de l'Habitat Groupé Auto-géré (MHGA) - avaient tenté le plus activement de faire essayer l'habitat groupé il y a trente ans - notamment en habitat social - sont particulièrement attentifs aux volontés affichées aujourd'hui par des élus ou des collectivités de le rendre accessible à tous.

Le regain d'intérêt actuel pour l'habitat participatif est ressenti par de nombreux groupes qui font l'objet de sollicitations de la part d'étudiants, chercheurs ou médias divers. Et plus encore de personnes ou de groupes tentés de se lancer dans une aventure comparable, bien que dans un contexte culturel, économique et social différent.

## Un engagement actif dans l'essor de l'habitat participatif

S'appuyant sur le potentiel d'utilisation des locaux communs ou des disponibilités foncières inexploitées, quelques-uns évoquent l'aménagement ou la construction de logements plus accessibles ou la transformation de leur ensemble en habitat participatif et solidaire adapté.

Beaucoup ont envisagé un jour ou l'autre un départ, mais la plupart restent attachés à des relations de voisinage porteuses de solidarités appréciables dans des situations difficiles (maladie, handicap, décès...) et qui facilitent l'entraide de proximité.

Mais, avec l'âge, beaucoup sont confrontés aujourd'hui aux difficultés d'accomplir eux-mêmes les tâches les plus lourdes ou de réaliser les travaux importants de rénovation ou d'adaptation de leur habitat, tant dans les logements que dans les parties collectives (accès, ascenseurs...).

## Des adaptations nécessaires au vieillissement

## Des évolutions au fil du temps

Le parcours de ces fondateurs - essentiellement de jeunes adultes avec leurs premiers enfants - s'est prolongé vingt, trente, quarante ans, avec la nécessité de s'adapter aux évolutions des besoins, des envies et des capacités de chacun des membres.

Que ce soit en accession - où les départs ont été très rares - ou en locatif - où les rotations sont plus fréquentes -, les groupes se sont toujours attachés à trouver des remplaçants adhérents au projet collectif et à maintenir des règles de fonctionnement consensuelles et démocratiques.

Certains, qui disposent de logements trop grands, en louent une partie à des étudiants. Beaucoup regrettent que la forte augmentation des prix du marché immobilier empêche - sauf exceptions - les jeunes générations d'acquiescer ou de s'installer dans les quelques logements qui sont libérés.

## Une vie sociale intense

Les habitants adultes et enfants ont pleinement profité de leurs locaux communs et espaces partagés pour leur propre usage mais aussi pour initier de nombreuses activités ouvertes au voisinage, contribuant ainsi au développement des relations sociales et à l'animation de la vie locale.

L'autogestion et la participation active aux travaux d'entretien courant permettent des économies appréciables et contribuent à souder le groupe tant qu'il conserve son enthousiasme et que les efforts restent bien répartis.

## Une démarche de rencontre et d'échanges

Cette étude s'appuie sur le Recueil d'expériences réalisé par l'association Eco Habitat Groupé auprès de vingt-quatre réalisations d'habitat groupé réparties dans plusieurs régions françaises (Île-de-France, Rhône-Alpes, Nord-Pas-de-Calais, Bretagne, Pays de Loire) entre 1970 et 1995.

Celui-ci reposait sur une double démarche : l'organisation d'une réunion collective d'échanges entre membres du CA de l'association, chercheurs et habitants des groupes concernés et la conduite d'entretiens individuels auprès d'habitants volontaires (soixante-douze entretiens). Des réunions sont prévues en retour dans les régions pour rendre compte des résultats obtenus, échanger avec les porteurs de nouveaux projets, les partenaires et acteurs intéressés.

Pour répondre aux questionnements actuels, le ressenti collectif et individuel des habitants à l'égard de trois thématiques spécifiques a été plus particulièrement relevé : les effets du vieillissement des habitants et de leur habitat ; la conception et l'utilisation des locaux collectifs mutualisés ; les notions émergentes de mixité culturelle, générationnelle ou sociale.

## Des groupes divers et déterminés

Il ressort de ces travaux que les habitats groupés construits entre 1970 et 1995 répondaient au désir de « changer la vie », en commençant par les rapports humains les plus directement perceptibles : les relations hommes-femmes-enfants dans leur environnement le plus immédiat, leur habitat. Ils rejetaient aussi la livraison de logements standardisés, l'isolement dans des immeubles banals et impersonnels. Nombre d'entre eux y ajoutaient la volonté de s'inscrire dans la vie sociale et d'être actifs dans le quartier où ils s'implantaient.

Tous ces groupes se sont constitués à l'initiative d'un petit noyau rassemblé autour de valeurs communes, qui a réussi à trouver un terrain puis à monter une opération soit locative avec un bailleur social (quatre programmes de 9 à 17 logements), soit sous diverses formes d'accèsion individuelle ou collective à la propriété (vingt opérations de 3 à 13 logements).

# Voyage en terre méconnue 40 années d'habitats groupés

## Recueil d'expériences en support aux initiatives habitantes et institutionnelles actuelles

### Synthèse

Étude réalisée par **Michel Broutin** pour et avec  
le conseil d'administration de l'association **Eco habitat Groupe** ;  
avec la collaboration d'**Anne d'Orazio** (ENSA Paris-La Villette, UMR LAVUE),  
le concours de **Claire Carrion** (Université Paris Ouest Nanterre, UMR LAVUE)  
et d'**Anne Labit** (Université d'Orléans EA CEDETE).

Novembre 2014



**Eco  
Habitat  
Groupe**

SUITE DU MHGA

**Siège Social ECO HABITAT GROUPE**  
8 bis rue du Buisson Saint Louis,  
75010 Paris

Adresse pour le courrier :

Secrétaire Général

ECO HABITAT GROUPE

Cécile & Jean-Michel Vallon

La Viorne, 80 rue Jean Mermoz,

38090 Villefontaine,

Tél : 04 74 95 56 98.

Mel : [secretariat@ecohabitatgroupe.fr](mailto:secretariat@ecohabitatgroupe.fr)

site : [www.ecohabitatgroupe.fr](http://www.ecohabitatgroupe.fr)



AG2R LA MONDIALE