

LE COHOUSING OU HABITAT GROUPE

Emilie GALAN



Synthèse du Mémoire

Un travail de recherche approfondi, réparti sur plusieurs mois et plusieurs pays, a été mené pour la réalisation de ce mémoire. Il n'existe encore aucun livre en langue française sur le sujet. Certains articles sont pourtant parus dans la presse, au cours des deux dernières années sur ce que les anglosaxons appellent « cohousing », un autre modèle d'habiter, qui dénotent, malgré tout d'un intérêt naissant.

Cette innovation présenterait de nombreux avantages tels que la qualité de favoriser une meilleure compréhension du développement durable, des exigences liées à l'environnement et de l'importance du développement personnel et, pour cela, du lien social. Il s'agit donc, pour un groupe de futurs résidents, de prendre la responsabilité de la construction puis de la gestion future de leur lieu de vie, selon un modèle établi pour la première fois au Danemark à la fin des années 60, basé sur le regroupement des unités privées autour d'une maison commune, pièce dont l'objectif est de permettre la rencontre des résidents, le partage des tâches ménagères, des responsabilités vis-à-vis des enfants. Parmi les autres buts du modèle : réduire l'étalement urbain, permettre d'investir dans des installations environnementales, recréer des environnements sécurisés, permettre le côtoiement des générations et apporter une solution à l'isolement des personnes âgées.

Le travail présenté est exploratoire et se compose de trois parties: il définit le concept, en donne l'historique et un bilan; il expose des cas particuliers étudiés en détail au Danemark (Munksoegaard), aux états-Unis (Ithaca) et au Royaume-Uni (Stroud et Bedzed) ; enfin, il contextualise le concept et propose quelques actions et des pistes de réflexion pour son application en France.

C'est un travail d'actualité vu le nombre de problèmes que connaît la France en ce qui concerne le Logement, mais aussi vu l'émergence de ce que le sociologue Paul H ray, appelle les « créatifs culturels », nouveau marché d'importance croissante, rassemblant des individus soucieux de leurs qualités de vie et de l'être, et demandeur de solutions alternatives.

C'est un travail qui ne présente pas la solution mais une solution, un potentiel d'amélioration encore inexploité en France. Il pose les questions au lecteur : « Ce modèle présente-t-il des avantages pour notre pays ? Vaut-il la peine que l'on œuvre à son application ? »

SOMMAIRE

DEFINITION ET PRINCIPES.....	5
Definition	5
L'expression d'une volonté	5
La mise en pratique du consensus.....	5
Structure du lieu de Vie	5
Les caractéristiques selon Mc Mahant et Durett et l'Association Américaine du Cohousing	5
Ne pas confondre	5
Histoire	5
Processus : Les étapes.....	9
Types de financement et de propriété	10
Design du Site.....	10
La Maison Commune (Common House)	11
Unités individuelles.....	11
Aires extérieures	12
Caractéristiques sociales.....	12
Gestion de son lieu de vie	12
Pourquoi le Cohousing ?	13
Bénéfices pour les Résidents	13
Bénéfices pour les constructeurs	13
Bénéfices pour la Communauté.....	13
Potentiels inconvénients pour les résidents.....	13
Potentiels inconvénients pour les constructeurs	14
Potentiels inconvénients pour la Communauté.....	14
ÉTUDE DE CAS.....	15
Munksgaard (Denmark)	15
Aspect Environnemental.....	15
Aspect Social	16
Ithaca (USA).....	17
Aspect Environnemental.....	17
Aspect Social	17
Expérience du Repas Commun à Ithaca	18
Stroud (United Kingdom).....	19
Aspect legal - Propriété	19
Aspect environnemental	19
Aspects Sociaux.....	19
Bedzed	21
Résultats du projet	22
APPLICATION EN FRANCE.....	23
Des signes positifs	23
Mais.....	23
Pourtant, l'habitat groupé pourrait être une solution à de nombreux problèmes rencontrés dans le pays.....	24
Plan d'actions	25
Sources :	26
Investigation Personnelle	26
Revue	26
Websites.....	26
Livres.....	26

« Le logement, avec l'emploi et l'éducation, est l'un des piliers de notre société », déclarait le ministre de la cohésion sociale, dans la brochure Logement : Le gouvernement s'engage, parue en novembre 2005 . C'est aussi un des besoins fondamentaux à la base de la pyramide de Maslow, qui décrit le développement des personnes. Dans un pays dit « riche », en 2007, ce besoin devrait être satisfait pour tous. Pourtant, de nombreux problèmes affectent notre pays: personnes sans logement, personnes vivant dans des conditions insalubres (sans douche, ni WC), manque de logements sociaux, difficile accès à la propriété, problème de la santé dans l'habitat (produits toxiques utilisés, bruit...), etc. En plus de ces problèmes d'ordre social, le bâtiment en France est loin d'être performant au niveau environnemental : l'habitat pèse pour 20% dans notre empreinte écologique, pour 25% dans les émissions de CO2, et c'est le poste le plus consommateur d'énergie (45,8%) devant l'industrie et les transports.

Malgré les différentes mesures mises en place pour répondre au premier problème (Prêt Social Location-Accession, Droit au logement Opposable, SRU...) et pour répondre au second (Norme Haute Qualité Environnementale, Défisicalisation..), les avancées sont lentes.

Le développement durable est une logique qui veut que l'on adresse un problème de façon holistique, en considérant en même temps l'aspect social, l'aspect environnemental et l'aspect économique. A quoi bon construire des logements sociaux ne répondant pas à des critères environnementaux ? Que se passera-t-il si seuls les ménages les plus aisés ont accès à des installations environnementales, dépréciant encore les habitations des ménages les moins favorisés ? La multiplication des lois est-elle la réponse ?

Par rapport au SRU, un parti le défendant déclarait « l'idée est de libérer les initiatives » car il s'agit là d'un transfert de responsabilité de l'état vers les collectivités locales. Mais si toute cette machinerie n'est pas à même de résoudre le problème seule, pourquoi, comme c'est le cas dans d'autres domaines, ne pas faire appel au secteur associatif, et responsabiliser aussi le citoyen ? Entre le privé et le public, il y a aussi l'économie sociale et solidaire, des structures rentables et privées mais oeuvrant pour le bien de la communauté.

Ce rapport présente un complément de solution au problème du logement en France. Il s'agit du cohousing, un mode d'habitat encore peu connu mais qui a fait ses preuves à l'étranger. Comment traduire le terme en Français : Habitat groupé, Habitat groupé et solidaire, Nouveau village urbain ... ? Peut-être le lecteur aura-t'il de meilleures propositions à la fin de ce document qui se compose comme suit: une première partie expliquera le concept , ses origines, les bénéfices et inconvénients généralement constatés. Puis nous présenterons quelques exemples au Danemark, au Royaume-Uni et aux Etats-Unis, où il connaît un véritable succès. Enfin, nous tenterons de proposer un mode d'adaptation à la France et à sa culture, ou, du moins, les questionnements qui nous paraissent fondamentaux.

DEFINITION ET PRINCIPES

Definition

Le terme de « cohousing » nous vient tout droit des Etats-Unis et du Royaume Uni.

L'expression d'une volonté

Il s'agit d'un groupement de personnes qui décident de construire leur propre lieu de vie pour diverses motivations (recréer le lien social, être soutenu par une communauté, vivre en harmonie avec son environnement, élever les enfants dans des endroits plus sécurisés, etc.).

La mise en pratique du consensus

Du choix du site à la planification et au choix des architectes et du constructeur, tout est décidé par consensus par les futurs habitants, ce qui présente l'avantage de créer, dès le départ, un groupe soudé et fonctionnant sur le mode de consensus.

Selon Mc Mahant et Durett, importateurs et spécialistes du cohousing aux Etats-Unis, la pratique du consensus serait le passif le plus intéressant du projet d'habitat Solidaire.

Structure du lieu de Vie

Ce lieu de vie comporte généralement 20 à 40 unités de logements privés (dont le design est standardisé) et une maison commune. Le groupement des unités peut se faire autour d'une rue et l'ensemble sera piéton grâce à l'aménagement d'un parking à l'entrée de la communauté. Grâce au regroupement des personnes, l'utilisation d'installations et matériaux plus respectueux de l'environnement devient possible à coût raisonnable. La construction de la maison commune est permise par la réduction de certains espaces dans les unités privatives. Les usages de la Maison commune peuvent être très variés.

Les caractéristiques selon Mc Mahant et Durett et l'Association Américaine du Cohousing

Le type de localisation (rural, semi-rural, urbain), la taille, le nombre d'unités, la forme de propriété choisie peuvent varier. Il existe cependant des caractéristiques communes à toute initiative de la sorte :

- le processus participatif
- la Création des relations de voisinage
- le design de lieux « publics » dont l'utilisation est souhaitée quotidienne
- l'absence de structure hiérarchique et la pratique du consensus
- L'absence de partage des ressources économiques entre résidents.

Ne pas confondre

Le cohousing ne doit pas être confondu avec le phénomène des écovillages. En effet, c'est un modèle d'habitation et rien de plus. Les résidents peuvent être motivés par différentes raisons. Un écovillage a une dimension supplémentaire : c'est une construction humaine d'un autre niveau puisque les résidents se rassembleront autour d'une vision commune. De nombreux écovillages adoptent le modèle du cohousing mais certains s'organisent aussi différemment. Plus qu'un lieu d'habitat, l'écovillage cherchera également à assurer son auto-suffisance. Y seront donc développées aussi des activités économiques.

Histoire

Selon Tom Woolley, professeur d'architecture à l'Université Queen, Belfast, le cohousing pourrait découler des mouvements suivants:

- les communautés monastiques

- Les philanthropes chrétiens qui ont tenté d'établir des communautés industrielles (comme New Lamarck, au Royaume Uni)
- Les radicaux socialistes et anarchistes qui prêchaient un retour à la terre.
- Ernst May, un planificateur communiste, pour sa planification du Das Neue Frankfurt qui suggérait l'application du logement collectif
- Le mouvement des Communes, après la guerre, qui établit, autant par l'achat que par le squatt, des projets de logement collectif et furent extrêmement innovants et créatifs par rapport aux modes de vie établis alors, avec le partage de l'éducation des enfants et les prises de repas en commun.

On peut aussi voir l'origine de ces formes d'habitat dans les petites villes des pays musulmans où la mosquée, qui porte les noms de masjid (lieu de prière) et jami (lieu de rassemblement), joue le rôle de maison commune, les habitations étant construites autour de celles-ci de façon circulaire. La cour intérieure, dans les habitations, tient encore office de lieu de rassemblement, cette fois à l'intérieur de la famille plutôt qu'à l'intérieur du village.



En 1964, apparaît le « bofaelleskaber » pour la première fois au Danemark.

En 1978, l'association SAMBO, rassemblant architectes, constructeurs, juristes, etc, est créée dans le but d'aider les personnes à s'installer en cohousing.

En 1981, le gouvernement danois, reconnaissant les bienfaits du cohousing et souhaitant y promouvoir la diversité, établit de nouvelles possibilités de financements.

En 1985, Ballerup, un quartier de Copenhague est rénové selon les principes du cohousing. La proposition divise le développement immobilier en 8 communautés gérées par les résidents. La première phase est achevée en 1990 : 11 communautés de 20 à 40 unités individuelles ayant été créées. Parmi ces 11 communautés, 6 sont des propriétés d'organismes à but non lucratif qui louent les unités, 3 sont financées en copérative, 3 sont des propriétés privées.

Aujourd'hui, le CoHousing est une forme d'habitat bien établie au Danemark puisqu'il représente plus de 5% du logement et compte plus de 350 projets actifs.

Avant que le mot n'exista aux Etats-Unis, les deux initiatives de Bryn Gweld en Pennsylvanie (1939) et Santa Rosa Creek Commons en Californie (1977) étaient à l'avant garde. C'est à la fin des années 80 que le concept y est importé par les architectes Durett et Mac Camant, aujourd'hui spécialisés dans le conseil à l'établissement de nouveaux cohousings, au travers de deux entreprises : Mc Camant & Durett (www.mccamant-durett.com) et la toute récente, Cohousing Partners (www.cohousingpartners.com). A leur actif, plus de 50 projets aboutis dont la plupart aux Etats-Unis.



Un projet mené par Mc Camant & Durett : River Rock cohousing, 36 unités sur 1,4 hectares à

Selon l'association du Cohousing (Cohousing Association, USA), le nombre de projets recensés s'élève à plus de 200, répartis dans 37 états différents (en majorité démocrates), dont une centaine aboutis. Ce sont donc plus de 5000 personnes qui ont opté pour ce type d'habitat. L'association s'attend à ce que ce nombre s'accroisse rapidement dans les années à venir, la formule ayant fait preuve et conquérant de plus en plus de monde. Les projets d'habitat groupé pour les personnes âgées et ceux de rénovation de lieux en cohousing seront sans doute ceux qui montreront les taux de croissance les plus importants, bien que le nombre d'habitats groupés multigénérationnels typiques devrait augmenter fortement dans les 5 années à venir.

Mais ce type d'habitat semble tout de même réservé à la classe moyenne et plus.

Comme le mentionne Neshama Abraham, président de Abraham & Associates, une autre entreprise spécialisée dans l'offre de conseil en cohousing : « Des études informelles sur les dix dernières années de la valeur de revente des maisons en cohousing montrent que celles-ci ont une valeur au moins égale à celle des maisons équivalentes sur leur marché local. Cette valeur ajoutée peut être expliquée par l'avantage de connaître ses voisins et de tous les bénéfices que peuvent apporter le contact social et la sécurité. »

On note aussi que le taux de rotation dans les maisons en cohousing est moins important que dans les maisons traditionnelles ; mais il faut là prendre en compte la phénomène culturel du « nomadisme » aux Etats-Unis.



Projet de réhabilitation Thundercliffe Grange



Projet de réhabilitation: The Threshold centre

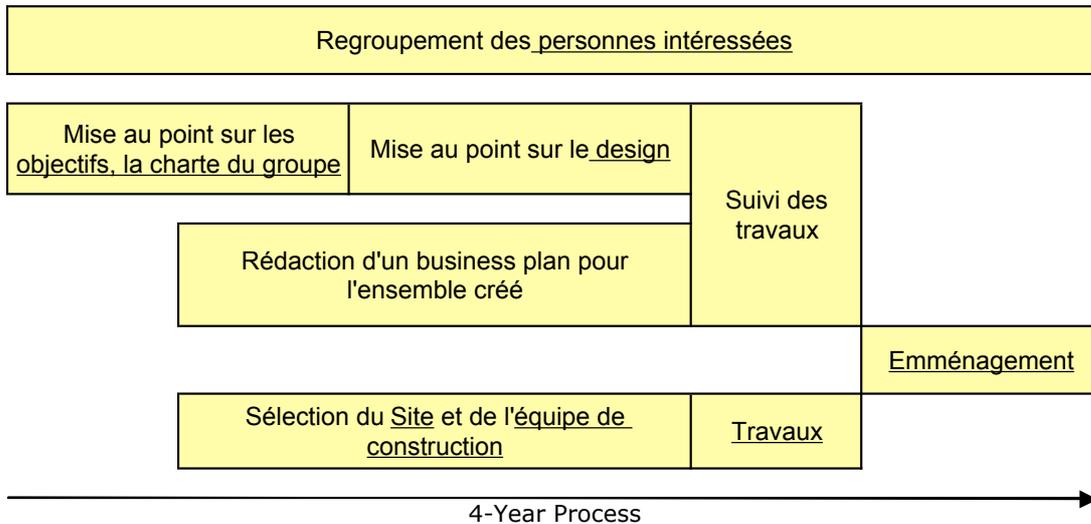
« Comme les foyers anglais

continuent à évoluer et à se réduire, le cohousing pourrait apparaître comme une solution plus répandue. » (ODPM News Release 2006/0005, Deputy Prime Minister's Award for Sustainable Communities 2005 récompensant Sringhill Cohousing, Stroud)

Modèle mis en application au Danemark dès les années soixante, aidé par le gouvernement pour ces vertus irréfutables et qui représente 5% du logement aujourd'hui ; repris en Norvège et en Suède avant d'être utilisé aux Etats-Unis en réponse à la crise du logement et à la disparition du lien social ; il s'étend en Angleterre, avec des « communautés » déjà formées telles que The Community Project, près du petit village de Laughton, Thundercliffe Grange, un manoir du XVIII^e siècle dans le Yorkshire, Threshold centre ou Cole street Farm, dans le Dorset, Stroud, dans le Gloucestershire et The Courtyards, en Avon, et avec 13 nouveaux projets répertoriés en phase d'élaboration. Une association le « cohousing network » (www.cohousing.org.uk/) permet de mettre les différents acteurs en contact et de diffuser les « best practices ». Le premier livre anglosaxon sur le cohousing a été publié en 2005, et, la même année, se tenait la première conférence sur le sujet.

Il existe également ailleurs d'autres organisations similaires qui se sont développées de façon totalement indépendante. Ainsi au Japon, Ittoen (130 personnes), pres de Kyoto, a été fondée en 1905 sur des principes similaires et voit apparaître sa « petite sœur » : Kobunaki, un cohousing de 250 maisons sur 30 acres. En France, Vévy Weron, qui rassemble une trentaine de personnes, est le seul lieu à se réclamer du modèle.

Processus : Les étapes



Chaque cohousing a ses particularités mais comme nous l'avons dit précédemment, tous ces ensembles ont des points communs et notamment sur le processus de développement, l'expérience montre qu'il est préférable de se conformer à un plan bien établi maintenant, résumé sur le graphique ci-dessus, et détaillé ci-après :

- Commencer
 - o Réunir des personnes intéressées
 - o Établir un groupe organisateur
 - o Se mettre d'accord sur les objectifs, le lieu (rural/semi-rural/ urbain) et sur les attentes des membres au niveau financier.
 - o Définir les structures organisationnelles et les processus de prise de décision qui seront en vigueur. Rédiger un brouillon des accords légaux.

- Préparer le plan de développement
 - o Spécifier buts et priorités
 - o Choisir les professionnels : Architectes, consultant financier, avocat
 - o Identifier des potentiels lieux et choisir
 - o Stratégie de développement: prendre en compte les soucis des décideurs locaux et des voisins, le rôle des résidents et celui du promoteur.
 - o Décider des arrangements légaux
 - o Acquérir un site
 - o Établir les délais

- Documents de design et construction
 - o Développer un schéma du design souhaité
 - o Finaliser les choix concernant le design
 - o Obtenir les permis de construire
 - o Sécuriser le financement
 - o Finaliser les plans de constructions et les spécifications des bâtiments
 - o Solliciter et négocier les prix de construction (Le négociateur pour introduire la notion de valeur ajoutée pour le constructeur si, pour lui, il y a échange et formation à de nouvelles pratiques)
 - o Sélectionner le constructeur
 - o Finaliser le contrat de construction, les prêts et le planning

- Construction
 - o Suivre les travaux
 - o Sécuriser les prêts et hypothèques
 - o Réaliser et finaliser les travaux pris en charge par les résidents.

- Emménagement!

Types de financement et de propriété

Le Cohousing peut utiliser une grande variété de mécanismes financiers, selon les objectifs de la communauté:

- Privately owned condominium (commonhold)
- Limited equity cooperatives
- Logements locatifs propriété d'organisations à but non lucratif
- Combinaison d'unités propriétés de particuliers et d'organisation à but non lucratif.

Design du Site



Planification du Site (Munksoegaard)



Alternative à la Voiture (Christiana, DK)

- Nombre fini d'unités individuelles
- L'habitat est groupé autour d'une zone piétonne
- L'habitat n'est entouré que d'un espace réduit de jardins privés, laissant place à un espace vert commun plus important. Il se situe dans un cercle interne et externe.
- La maison commune est située de façon centrale, à portée de vue de chaque unité.

- Le parking est situé à l'extérieur pour une zone piétonne, la création de contact social, mais peut être un problème pour les voisinages alentours.
- Un mode de vie durable pour ambition :
 - o Les unités sont regroupées pour diminuer l'étalement urbain
 - o Utilisation de technologies alternatives

- Préservation des traits caractéristiques du lieu (vues, arbres..)
 - Localisation proche de commerces: Construction en zone urbaine existante et à densité plus élevée.

- Type et forme des bâtiments contrastant ou correspondant au paysage environnant.
- Accès à l'ensemble de l'extérieur et pour les handicapés.

La Maison Commune (Common House)



Cuisine Commune (Great Oak, Michigan)



Salle à Manger (Ithaca, New York)

- Inclue au minimum Cuisine et Salle à Manger
 - o Utilisée pour les repas communs, organisés par une équipe de résidents en rotation.
- Doit permettre d'accéder visuellement à toutes les unités.
- Doit être bien isolée acoustiquement et être bien éclairée
- La relation intérieur/ extérieur doit être adaptée à chaque culture.
- Sa construction est permise par la réduction des surfaces dans chaque unité privée.

- Le groupe pourra décider d'y ajouter:
 - o Un salon,
 - o Des chambres d'hôtes,
 - o Une salle de jeux pour enfants,
 - o Une laverie commune,
 - o Des bureaux,
 - o Un atelier d'artisanat,
 - o Une pièce pour les adolescents,
 - o Une Bibliothèque
 - o Une salle de musique,
 - o Une chambre noire
 - o Garage/ Salle de travail

Unités individuelles



Unités individuelles différenciées par leurs couleurs
(Nevada City, USA)

- Réduction des espaces privés dans la cuisine, le salon, la salle à manger, et les halls.
- Réduction de l'espace extérieur privé
- Un effort d'attention particulier est à réaliser si l'on souhaite pouvoir conserver certains espaces pour étendre la structure initiale.
- Le groupe a intérêt à s'accorder sur deux/ trois plans de maisons et éviter trop de personnalisation.

Aires extérieures

- Parking:
 - o Localisation (ou suppression)
 - o Nombre de places par foyer limité à un
- Design
 - o Elaboration d'une charte de la circulation en son sein.
 - o Preservation des espaces non bâties
 - o Installations partagées (terrain de jeux pour enfants, bancs, table...)
 - o Haies et plantes

Caractéristiques sociales

- Diversité (composition des résidents)
- Le design et l'atmosphère du lieu permettent aux enfants de se développer de façon optimale.
- Le design et l'atmosphère du lieu permettent de satisfaire les besoins des résidents en terme de contact social et de lien communautaire.



Rencontre des générations (T. John et Allen) dans le cohousing Harmony, USA

Gestion de son lieu de

vie

- Résidents ou locataires, de la même façon, sont responsables de la gestion quotidienne du lieu. En général, toute décision est prise lors de meetings mensuels auxquels selon les sujets on peut participer ou pas.
- Les responsabilités sont divisées entre différents groupes de travail

Pourquoi le Cohousing ?

Bénéfices pour les Résidents

- Soutien de la communauté
- Vie sociale développée
- Meilleur cadre de vie pour les enfants (Un proverbe africain dit qu'il faut tout un village pour élever un enfant)
- Partage des ressources
- Partage des tâches
- Vie écologique
- Façon de faire naître un sentiment de sécurité
- Encouragement de valeurs : soutien du groupe dans l'application de pratiques vertes. (idée défendue dans Cohousing: Verifying the importance of Community on the importance of Environmentalism, par G. Meltzer)

Bénéfices pour les constructeurs

- Le Cohousing et les processus qu'il implique permettent au constructeur d'établir un rapport avec sa cible, et lui permettent aussi un plus large choix dans l'éventail des innovations.
- Remise à jour éventuelle sur les techniques de construction responsables (anticipation de la norme HQE)
- Le processus permet d'atteindre d'incomparables niveaux de « prévente » (souvent 65% à 75%) , ce qui réduit les risques du constructeur.

Bénéfices pour la Communauté

- Un moyen de développer les rapports de voisinage en zone urbaine.
- Un moyen de resécuriser les quartiers parce que l'insécurité naît d'une peur mutuelle et d'un manque de connaissance les uns des autres, entraînant l'agressivité. (exemple de l'Ecovillage de Los Angeles, développé en réponse aux émeutes de 1992)
- Ce peut être un très bon moyen de réinsertion pour les populations désavantagées ou les personnes moins indépendantes.
- Un moyen de diffuser les valeurs telles que responsabilité, attitude verte (un article du magazine « Plenty », dans un article sur le voisinage, met en exergue la capacité d'un groupe à diffuser ses pratiques : Des études ont montré que si des personnes commencent à marcher dans un quartier, on observe rapidement un effet d'entraînement), et tolérance.
- Des endroits conçus de façon écologique, à faible impact sur l'environnement.

Le cohousing, s'il se fonde sur des principes écologiques, a donc pour principaux effets positifs les impacts multiples qu'il peut avoir sur les populations. Dans une économie de marché, ce n'est là qu'une potentielle solution, qui, bien entendu, ne correspondra pas à tous. Et ce n'est pas un modèle parfait. Connaître les faiblesses recensées par des enquêtes conduites par l'Association Américaine du Cohousing ou par des compagnies spécialisées, peut permettre d'adapter le modèle de façon à minimiser, voire éradiquer, ces problèmes.

Potentiels inconvénients pour les résidents

- Difficulté dans la prise de décision (Ceci peut s'expliquer par le fait que la prise de décision par consensus requiert une formation, souvent oubliée par les membres d'un nouvel habitat groupé)
- Sentiment de réduction de la sphère privée
- Tâches communautaires demandant du temps
- Moins de contact avec la famille
- Moins de liberté dans la personnalisation de son habitat
- Moins de contrôle sur les expériences des enfants
- Difficulté d'ignorer les personnes que l'on n'apprécie pas.

- Sentiment de culpabilité quand on ne peut pas participer
- Possibilité que les voisins n'acceptent pas cette nouvelle structure d'habitat
- Gestion des tâches et lieux communs difficile (bruit, va-et-viens des enfants, faiblesse des éclairages, problème de stockage...)

Potentiels inconvénients pour les constructeurs

- Difficulté de travailler avec un groupe de non professionnels
- Difficulté d'intégrer certains désirs des futurs résidents

Potentiels inconvénients pour la Communauté

- Accès restreint à une zone de la ville



Différentes scènes de la vie communautaire dans divers cohousings au Danemark (Photos réalisées par Grace H Kim, American Institute of Architecture)

ÉTUDE DE CAS

Ayant une vision globale de cohousing maintenant, nous pouvons nous attacher à étudier quelques cas particuliers. Comme nous l'avons déjà mentionné, le cohousing a commencé au Danemark avant de se répandre aux Etats-Unis et au Royaume-Uni . Quel est un des aboutissement des cohousings originaux ? Quelles volontés révélaient-ils au Danemark ? Lorsque le modèle s'est répandu aux Etats-Unis, tout le processus a été rationalisé, et baptisé du nom de « streamline model ». S'il fallait 8 ans de travail dans les années 80 pour voir les résidents emménager dans leur nouveau lieu de vie, il ne faut plus aujourd'hui, en moyenne, que deux à trois ans. L'idée centrale du concept consiste à impliquer dans le processus différents acteurs spécialisés dans l'application du modèle. De plus, si l'on pouvait avancer que cette forme d'habitat se développait au danemark pour répondre à l'étalement urbain et du fait d'une culture particulière de la vie en communauté, ce n'est plus le cas aux Etats-Unis. Et on peut alors mettre en avant une nouvelle demande de la part d'une certaine partie de la population. L'étude des populations vivants dans les cohousing aux USA montrent que ce sont souvent des personnes éduquées et cultivées, que l'on pourrait qualifier de « créatifs culturels », selon l'expression utilisée par le sociologue Paul H. Ray.

L'étude de cas plus récents nous permettra d'identifier les techniques les plus récentes en matière d'installations environnementales. Le fait d'envisager cet aspect dans différents pays mettra également en évidence le fait qu'il faille opérer des choix selon la localisation et ses caractéristiques.

Enfin, grâce au dernier cas (Bedzed), nous mettrons en exergue le fait que les structures physiques sont insuffisantes pour réaliser un ensemble en cohousing et qu'une variable clé de sa pleine réussite est l'implication des futurs résidents.

Munksgaard (Denmark)

"Munksgaard est un théâtre alternatif joué par des acteurs conventionnels." Selon Mikkel Strange, un des membres fondateurs.



Cette initiative danoise a reçu le prix du design le plus durable pour le 21^è siècle en 2000 .

Elle comprend 5 regroupements de 20 maisons, ayant chacun leur maison commune au centre.

Nom	Munksgaard
Où?	Danemark
Type de localisation	Semi Rurale (35Km de Copenhague, près de l'Université de Roskilde)
Date de commencement du projet	1995
Date d'installation	2001
Objectifs du Projet	Prendre soin de la Terre et des gens
structure Légale	Coopérative
Nombre d'unités	100
Types d'unités	Maisons divisées en plusieurs habitation
Superficie totale	4 hectares

Aspect Environnemental

Pour des raisons économiques et réglementaires, certaines des installations environnementales prévues initialement ont finalement été rejetées : par exemple, le niveau d'isolation a été réduit ; les toilettes compost n'ont pas été acceptées par un grand nombre de futurs residents.

Les solutions techniques utilisées sont les suivantes:

- Séparation de l'urine et du solide
- Recueil de l'urine comme fertilisant
- Les eaux usées sont conduites au travers d'un filtre de sable construit par Jorgen Lorstrup
- Collecte de l'eau de pluie pour les machines à laver.
- Granulé de papier (matériau sain et produit à base de papiers recyclés) pour l'isolation des toits

Design du Site

- Les différentes aires ont des usages spécifiques :
 - o Le Nord Est est réservé à l'élevage de poulets
- Routes de graviers,
- Hangars à vélos
- Une seule place de parking par foyer
- Zone piétonne
- Au milieu se trouve une ancienne ferme qui est utilisée comme atelier de travail
- Le plan basé sur la permaculture a été élaboré en collaboration avec Tony Andersen, et comprend des groupes d'arbres, des haies et des champs ainsi que les bâtiments de la Ferme.
- Les aires mises en culture sont divisées en cinq sections séparées par des haies, buissons et arbustes qui forment des abris naturels. Chaque section mesure 25 mètres de long, 6 mètres de large, suivant les contours du paysage.
- Les maisons sont construites en bois. Les peintures extérieures utilisées sont à base d'huile de lin et les intérieures sont des peintures intérieures naturelles.
- Le système de retraitement de l'eau ne tolère pas les éléments non biologiques ce qui oblige les résidents à porter attention à ce qu'ils jettent.

Aspect Social

Les différents regroupements de maisons sont attribués à différents types de personnes: Les jeunes familles et personnes âgées sont rassemblées dans les lots 1 et 5 (respectivement au Nord et au sud du parking), Les familles sont regroupées dans les lots 2,3 et 4.

Trois lots sont à louer, un est une coopérative, le dernier est propriété privée et la maison commune a été construite par les résidents. Certains appartements sont à louer par le biais d'une organisation à but non lucratif et permettent à des foyers à revenus limités d'accéder au développement. Ainsi la population de ce cohousing est représentative de la population danoise. Le concept est prisé puisque la liste d'attente comprend plus de 500 personnes.

Les retombées sont positives pour les habitants et la population qui semble attirée par ce nouveau mode de vie, mais aussi pour les acteurs qui ont participé à la construction du projet.

“Les travaux ont été réalisés par un constructeur traditionnel, financés par une association immobilière traditionnelle. Un aspect intéressant est la confiance que nos partenaires nous ont accordée en ce qui concernait l'aspect écologique. Ils ont été attirés par le savoir qu'ils ont acquis sur le projet et pour la construction d'un futur plus durable.”



Les prix ont pu être raisonnables grâce à l'aide de la municipalité sur l'achat du terrain.

Le développement a été pensé de façon à respecter les choix de chacun : à savoir plus ou moins d'interactions avec la communauté.

Ithaca (USA)

Nom	<i>Ithaca</i>
Où?	<i>USA (Nord de l'état de New York)</i>
Type de localisation	<i>extra-urbaine</i>
Date de commencement du projet	<i>1991</i>
Date d'installation	<i>1996</i>
Objectifs du Projet	<i>Développer un modèle de vie extra urbaine, qui favorise un mode de vie socialement riche et réduisant les impacts écologiques de la communauté</i>
Nombre d'unités	<i>60 (2 cohousing)</i>
Types d'unités	<i>Maisons (dont duplex)</i>
Superficie totale	<i>72 hectares</i>
Superficie construite	<i>3 hectares; Moins de 20% prévu à la fin du projet (soit 18) pour conservation de 80% des terres</i>

Aspect Environnemental

- Plus de 80% des 175 acres (équivalent) ne sera pas bâti. Entre autre, la communauté, en partenariat avec le **Finger Lakes Land Trust**, conduit un projet de conservation sur 70 hectares. Le reste des terrains étant dédié à l'élevage de poulets et moutons et à l'agriculture biologique.
- Les bâtiments sont écologiques: Les résidents d'Ithaca EV consomment donc seulement respectivement en électricité, en gaz naturel et en eau 39%, 41% et 22% de la consommation normale d'un foyer moyen du Nord-Est des Etats-Unis ; grâce à :
 - o L'orientation et la structure qui permettent de capter de façon passive le maximum d'énergie solaire
 - o Une très bonne Isolation
 - o Des panneaux solaires pour une partie (le reste des maisons étant conçues pour en recevoir grâce à l'inclinaison du toit)
 - o Les maisons sont regroupées par 6 ou 8, par des conduits sous-terrains, et reliées à 2 chaudières à gaz naturel qui produisent de quoi chauffer les maisons et l'eau. Cela permettra notamment un passage facile à l'énergie solaire pour l'eau dès que les panneaux seront installés.
 - o De la végétation pour l'humidité et la rétention de la chaleur en été
 - o L'Utilisation de bottes de paille pour la construction (sur 2 unités)
 - o Toilettes compost (pour certaines unités)
 - o Ventilateurs récupérateurs de chaleur (pour certaines unités)
- Une partie des fruits et légumes consommés par l'écovillage sont produits dans une ferme biologique organisée sur le modèle de **l'agriculture contractuelle**.
- Les moyens de transport alternatifs à la voiture sont privilégiés
 - o Les zones de cohousing sont piétonnes.
 - o Le parking se situe en retrait.
 - o Le car-sharing est extensivement utilisé.
 - o Les résidents ont pratiqué un lobbying efficace pour que le bus s'arrête à l'entrée du village.

Aspect Social

- Prise de décision par consensus lors des meetings,
- Application des méthodes de résolution des conflits,
- Éducation créative : Certains membres de la communauté sont impliqués dans la réflexion menée sur les évolutions nécessaires des systèmes d'éducation avec la Cornell University.
- Planning Stratégique : les objectifs en terme d'empreinte écologique n'étant pas encore atteint, la communauté s'organise en différents groupes par axe d'évolution.
- Création d'événements propres à la communauté
- Télé travail depuis la maison commune (pour la moitié des résidents actifs)
- Les maisons communes comportent des salles-pressing où chacun peut faire sa lessive, mais aussi des pièces insonorisées et équipées d'un bon sound system pour les

adolescents. Un coin pour les plus jeunes a également été prévu qui sert aussi de salle de méditation.

- Aménagement d'un jardin communal (chacun a sa parcelle cultivable)
- Implication de certains résidents dans les projets de transformation de l'éducation avec l'Université Cornell. Offre de stages d'éducation au développement durable pendant l'été (Mission éducative de l'écovillage)
- Autre lien avec la communauté : Une des résidentes a développé une ferme biologique et solidaire qui produit des baies de toute sorte. Les membres du réseau, en saison, n'ont qu'à passer au village pour récupérer leurs paniers de baies.

Expérience du Repas Commun à Ithaca

A 16h20, le jour de mon arrivée, je suis sortie du B&B The Frog's way, ai traversé l'allée pour me rendre dans la Common House. Contrairement à tout le mal que j'avais pu lire sur ces endroits, la Common House d'Ithaca était très agréable: La porte à l'avant était condamnée par la neige. L'entrée principale donnait sur un sas où l'on pouvait déposer ses affaires. Je me déchaussais donc, quittant mes Wellington boots pour mes vejas, laissais mon sac. Sur la gauche, un salon, sur la droite une salle de jeu pour les enfants, et , en face, la grande salle principale avec cuisine américaine. Le chef, Laura, avait réussi à former (via l'échange de mails au sein de la communauté) une équipe de 3 personnes auxquelles je venais me rajouter pour éplucher les carottes, raper le fromage puis aider au nettoyage des surfaces. Le menu, à base d'ingrédients biologiques uniquement, se composait d'une salade de choux et de carottes, puis d'un chili accompagné de différents féculents (différents riz et pâtes). Organisation parfaite: à 18h tout était prêt. La préparation avait en fait commencé la veille pour les haricots. On notait l'efficacité d'un "truc" trouvé par Laura dans un livre de recettes datant de 1912. Elle avait stocké les haricots dans des containers qu'elle avait ensuite entouré de vêtements (sweaters) et au moment de réouvrir les containers, les haricots étaient encore chauds!

A 18h, les 70 personnes attendues entraient tour à tour. Les mets avaient été disposés dans de grandes vasques. Comme dans un self service, les personnes prenaient assiette et couverts et se servaient en file, avant de gagner une table où ils s'asseillaient, déguster leurs plats tout en discutant avec les autres membres.

Après avoir fini, chacun était responsable de déposer son assiette près de la salle de la vaisselle après s'être assuré de l'avoir rincée un minimum.

L'équipe vaisselle se chargeait ensuite du reste: mettre la vaisselle dans des caisses, puis disposer les caisses dans une machine de nettoyage industrielle (apparemment n'utilisant pas trop d'eau), essuyer, et ranger.

Ce fut un bon exercice puisque j'avais l'occasion de discuter avec de nombreuses personnes dont malheureusement je n'ai pas gardé le souvenir des noms.

J'avais préparé avec Bill, avocat (ayant son bureau dans la Common House), Laura qui parlait maginiquement le français, malgré le fait qu'elle l'avait appris "ages and ages ago". La personne qui nettoyait les carottes avant que je ne les épluche, était professeur d'anglais pour les immigrés défavorisés à Ithaca. Je mangeais avec Oceania, masseuse. Elle avait vécu 3 ans dans une communauté de Yoga, été retourné vivre dans une grande ville et finalement, s'était installée à Ithaca depuis peu. J'observais donc le repas. La pièce, une fois remplie, devenait bruyante. Certains préféraient le salon à la grande salle. Les enfants se mêlaient aux adultes.

Je nettoyait avec Jim, ray and Mr Bosjolie; Chacun avait développé son propre business.

Sans doute l'un des ensembles de cohousing les plus aboutis des Etats-Unis et n'ayant pas bénéficié du conseil d'entreprises spécialisées (telles que celles mentionnées dans l'historique) , Ithaca est le rêve de deux Femmes qui ont dû lutter pour en faire une réalité.

Stroud (United Kingdom)

Nom	Sringhill Cohousing
Où?	Stroud, Sud Ouest du Royaume Uni
Type de localisation	urbaine (en périphérie)
Date de commencement du projet	1999
Date d'installation	2005
Nombre d'unités	32
Types d'unités	Maisons (20), appartements(7), studios/maisonnettes(4)
Superficie totale	0,8 hectares

Aspect legal - Propriété

Tous les propriétaires de maison ont acheté leur propriété sur un engagement de 999 années, et tous sont actionnaires et directeurs de la compagnie créée (freeholding-owning company) (Cette compagnie est gestionnaire du terrain et de la maison commune). La prise de décision se fera par consensus. Quand les travaux de construction s'achèveront la propriété et le contrôle du terrain et de la maison commune seront vendus ou transférés à la Compagnie Springhill Cohousing Company Ltd.

Aspect environnemental

- Énergie
 - o Super isolation des murs et toits de 300mm d'épaisseur et à partir de papier journal recyclé
 - o Triple vitrage, réduisant les factures de chauffage de quelques pounds chaque année.
 - o La plupart des maisons sont dotées de verandas agissant tels des collecteurs passifs d'énergie solaire.



Moniteur permettant de connaître la quantité d'électricité générée par le toit

- o A l'aide d'une bourse du département du commerce et de l'industrie (320 000£), toutes les maisons sont équipées de panneaux solaires sur les toits, qui convertissent la lumière en électricité, dont les surplus, pour l'été du moins, sont transférés dans la grille nationale.
- o Toiture végétale sur la Maison Commune
- Transport
 - o La nourriture est achetée en gros
 - o Le schéma de recyclage est établi par la communauté.
 - o Un système de Car pooling a été mis en place
- Pollution
 - o La communauté s'occupe du recyclage et de la politique piétonne/ bicyclettes
- Matériaux
 - o Ossature de bois pour les bâtiments de sources renouvelables et durable (autant que possible)
- Eau
 - o L'eau de pluie est récoltée pour les toilettes et les machines à laver . Une partie de cette eau sera aussi utilisée de façon naturelle pour l'irrigation des sols.
 - o SUDS : Système de drainage durable à faible écoulement (*)
 - o Toilettes a faible débit (2L/4L

Aspects Sociaux

- Santé et bien-être
 - o Repas communs (végétariens et biologiques)
 - o Prise de décision par consensus



Parmi les premières initiatives du genre au Royaume Uni, si le projet est aujourd'hui un véritable succès qui a été couronné de prix, dont toutes les unités ont été vendues, travaillant déjà sur un nouveau développement baptisé « coflat » et malgré le soutien des autorités locales, les résidents sont passés par de nombreuses phases de doutes et de difficultés :

- Le groupe se vit une première fois refuser le permis de construire,
- Malgré l'existence de banques progressistes et éthiques (Triodos Bank, Co-Operative Bank), les emprunts nécessaires, contractés par la structure commerciale, furent longs à obtenir.
- Il fut difficile de trouver des constructeurs prêts à réaliser le travail (notamment à cause de difficultés dûes au site)
- Enfin, le prix de la construction fut finalement dépassé de 71%.

Le dernier cas que nous allons décrire comporte les structures adéquates pour être appelés « Cohousing » mais, par rapport aux trois derniers cas, certains ingrédients y ont été négligés, et ils nous permettent donc de mettre en exergue l'importance de l'implication des futurs résidents ou résidents dans la construction et la maintenance de leur lieu de vie.

Bedzed

BedZed est l'idée de l'architecte Bill Dunster : construire un bâtiment utilisant les dernières technologies en matière d'environnement et rendre le bâtiment neutre en matière de consommation d'énergie. Ce dernier évalua donc l'idée avec le promoteur Arup pendant 5 ans, avant que n'intervienne Bioregional Development, une ONG environnementale dédiée à soutenir l'entrée sur le marché des business responsables. Financée par le Peabody trust et aidée par WWF, Bedzed sera construit dans un quartier du Sud-Ouest de Londres en collaboration avec la mairie de Sutton. La Housing Corporation financera de logements sociaux. Le développement comptera au final 82 unités résidentielles dont 34 à vendre, 23 en propriété partagée, 10 réservées aux employés, et 15 en logements sociaux locatifs.

Le projet est remarquable pour le projet éducatif qui y est lié (c'est aujourd'hui grâce au travail de Bioregional un excellent centre de formation au développement durable attirant l'intérêt aux niveaux local, national et international) et pour toutes les installations environnementales qui y ont été utilisées (même si toutes aujourd'hui ne fonctionnent pas encore) :

Elements du Bâtiment :

- Application du concept d' « energy grading » qui consiste à établir la liste des besoins finaux en énergie et à la confronter aux potentielles sources d'énergies renouvelables, pour générer une liste des priorités de design du bâtiment. Ce système, qui prend en compte la finitude des énergies renouvelables et le besoin de les stocker, permet d'atteindre l'utilisation la plus efficiente, au niveau des coûts, de ces énergies.

Pour des bâtiments ne rejetant aucun carbone et n'ayant pas besoin de chauffage, telles sont les techniques utilisées pour Bedzed :

- utilisation du biofuel
- Usine de chauffage central à base de copeaux de bois récupérés et biofuel
- 300mm d'isolation
- fenêtres triple vitrage
- Herméticité
- Orientation des bâtiments, disposition les uns par rapport aux autres (pour le minimum d'ombre), construction dense.
- Pièces spécialement conçues pour stocker la chaleur
- Utilisation de panneaux solaires
- Ampoules basse consommation et installations à faible consommation
- Système local d'approvisionnement de lait et de nourriture : « ZedZed foodlink »
- Installation de son propre système de traitement écologique des eaux usées
- Récupération des eaux de pluie et stockage pour irrigation et utilisation dans les toilettes.
- Toilettes à faible débit
- Système de ventilation utilisant le vent, récupérant la chaleur
- Matériaux basse énergie, recyclés ou réutilisés quand possible
- Bois recyclé
- Structures en acier récupérées
- Mise à disposition d'infrastructures de recyclage
- Jardins sur les toits

Pour le Transport, des efforts ont été entrepris sur :

- les trajets domicile-travail
- la promotion de la marche (à l'intérieur de la résidence, en repoussant les voitures à l'extérieur, grâce à un bon éclairage et par des bordures de trottoirs adaptées à l'utilisation des landeaux et sièges roulants), du vélo et de l'utilisation des transports publics

- la création d'un « car pool »
- l'attribution de parkings gratuits pour les propriétaires de voitures électriques

Afin que les résidents s'impliquent dans la gestion de leur lieu de vie et utilisent au mieux les installations :

- Un guide pour résidents a été établi
- Mise à disposition d'un conseiller en mode de vie écologique par Bioregional pour répondre aux questions des résidents
- Possibilité de travailler sur le lieu de vie
- Localisation choisie pour la proximité avec d'autres installations publiques et privées

Les phases de mise en œuvre du projet furent les suivantes :

- Démonstration de la viabilité économique du projet
- Peabody Trust investit
- Achat du terrain
- Maisons mises en vente une fois le travail achevé

Résultats du projet

Bedzed s'est confronté à quelques problèmes :

- L'usine utilisant les copeaux de bois, étant la première réduction d'un modèle industriel à cette échelle, ne fonctionne pas actuellement.
- Le système de filtrage par phytoépuration est en panne
- Les parties prenantes engagées dans la construction sont actuellement en de mauvais termes. Il existe une tension entre l'architecte et Bioregional.

Malgré cela, le projet présente de nombreux succès :

- les maisons ont à peine besoin de chauffage, rejettent 40% de carbone en moins et présentent des coûts d'exploitation inférieurs aux bâtiments conventionnels
- les résidents sont tous très satisfaits
- La valeur des unités est 15% supérieure aux projets équivalents des alentours
- Des unités de logements sociaux ont été intégrés
- On constate une forte demande pour les unités de logement
- Les transports publics ont été améliorés
- Le projet apparaît comme une solution à la pénurie de fuel
- Les factures d'énergie sont réduites
- Le projet a été récompensé en de nombreuses occasions :
 - o Civic Trust Sustainability Award 2004
 - o Finaliste de l'Office of the Deputy Prime Minister's (ODPM) Award for sustainable communities 2003
 - o Housing Design Awards 2003: Récompense pour projet réalisé
 - o RIBA Journal sustainability award 2003
 - o Finaliste du Stirling Prize 2003
 - o Finaliste du World Habitat Awards 2003
 - o Building Energy Globe Award 2002
 - o Building Services Award for Innovation 2002
 - o UK Solar Awards 2001
 - o Housing Design Award for sustainability 2001

Pour revenir à notre propos sur le cohousing, la structure a effectivement utilisé ce schéma : le développement comporte des parties communes à disposition de la « communauté ». Mais l'association des résidents a du mal à motiver l'esprit de communauté. Alors qu'elle prévoyait de s'intégrer dans le paysage local, les voisins ont érigé une barrière et ne passent donc ainsi jamais par l'ensemble. La salle commune est rarement utilisée par d'autres membres que les résidents, eux mêmes s'en servant occasionnellement. Le fait de n'avoir pas impliqué les résidents dans l'élaboration du projet est sûrement une des explications de ce déficit de sentiment de communauté.

APPLICATION EN FRANCE

Des signes positifs

- Une tradition existante : Evidemment, on fera le rapprochement entre ce genre d'habitat et les utopies. Il est inutile de le nier, mais au fur et à mesure que nos connaissances avancent, en matière environnementale et sociale, les utopies ne deviennent-elles pas, en partie des débuts de réponse ? De plus, toutes les utopies développées en France n'ont pas été des échecs :
 - o le familistère de Gaudin a existé pendant plus de 80 ans et vu sa population culminer à 1800 habitants.
 - o Vévy Weron, dans le Nord-Est de la France, est une mise en application du modèle du cohousing, qui s'est créé en 1970 et compte maintenant une trentaine d'habitants.
- Aujourd'hui, des pressions croissantes pour des quartiers écolo :
 - o Dans le 13^e arrondissement de Paris, l'association « Les amis de l'écozac » font pression pour faire du projet de réhabilitation de la Gare de Rungis le premier quartier exemplaire en matière de Développement Durable de Paris. Dorénavant, le projet inclut l'utilisation des énergies renouvelables puisque les ouvriers creusent les puits géothermiques.
 - o Si on regarde à l'étranger, ces développements attirent particuliers autant qu'industriels qui y voient là une opportunité de créer une nouvelle zone touristique.
- Face à la montée des prix du logement, la colocation devient une solution de plus en plus répandue, qui remet au goût de jour la vie en communauté. Cette solution, qui parfois est la seule économiquement parlant, présente avantages et inconvénients, emballent certains, pas d'autres.
- Le droit opposable au logement est une modification de la loi qui va dans le même esprit que celle en vigueur dans les pays où le cohousing marche. Le plan social de Location Accession est encore une autre évolution allant dans le sens de ce genre d'initiatives même si ses applications sont encore très limitées. Mais cette crainte de ne pouvoir exproprier des mauvais payeurs, l'une des raisons de la non application du plan, serait sûrement contrebalancée dans un lieu où les habitants se connaissent. La proximité d'une communauté favorisant les comportements moraux.
- L'Union Nationale des HLM manifeste sa volonté de favoriser la mixité, toutefois de manière très « dirigiste ».
- Cette année pour la première fois, la population citadine dépasse la population rurale sur la planète et le débat est lancé sur le mode de vie « durable ou non » des citadins, sur l'isolement et le manque de lien social.

Mais...

- Bien que le cohousing existe depuis longtemps, il n'existe pas de livre en français sur le sujet, ce qui peut expliquer que les potentiels intéressés n'en n'aient pas entendu parler. Un membre du seul cohousing en France Vévy Weron, serait en train de préparer un manuel.
- Culturellement, aujourd'hui on pourra nous opposer que la vie en communauté attirera peu les français qui semblent avoir rayées de leurs mémoires la vie de village et les nombreuses tentatives utopistes de notre histoire. Mais on peut aussi imaginer une adaptation française du modèle avec un turnover afin que la communauté du lieu de vie ne devienne pas la seule communauté à laquelle on appartient, et afin de limiter le sentiment d'étouffement de la vie privée qui peut découler d'une proximité prolongée avec un même groupe de personnes.
- Seuls 52% des français votent : il existe donc en France une véritable tendance au désengagement du citoyen. Pareillement, le tissu associatif est bien moins dynamique et fourni que dans les pays anglosaxons. On peut parler de renfermement sur soi. Autrui est une potentielle entrave à mon bonheur. Il n'y a pas de compassion ni d'esprit de groupe. Ainsi on imagine mal la pratique du consensus par un groupe de personnes cherchant tous à tirer la couverture vers eux mêmes.

- La maison à 100.000 euros n'est pas de bonne augure. Elle montre une volonté de possession d'un bien quelle que soit sa qualité. Les coûts avancés ne prennent pas en compte les coûts de maintenance, de réparation de ces maisons, qui se dégraderont rapidement. Paupérisé, on n'a plus de vision à long terme.

Pourtant, l'habitat groupé pourrait être une solution à de nombreux problèmes rencontrés dans le pays.

De nombreux cohousing aux États-Unis intègrent les personnes âgées, voire même ne sont constitués que de personnes âgées. Ainsi les personnes réapprennent à prendre mutuellement soin les uns des autres, à s'entraider et combattent la solitude et l'isolement généralement constaté à leurs âges, dans une société qui oublie trop tout ce qu'ils ont à nous transmettre. L'initiative des babaYaga de Montreuil se rapproche du cohousing dans le sens où, plutôt que de vivre dans une maison de retraite classique, ces mamies souhaitent autogérer la leur. Malheureusement, leur initiative est peu aidée par les pouvoirs publics, et bien qu'elles aient mené de nombreuses conférences et peaufiné leurs plans depuis plusieurs années, rien n'a encore pu être réalisé. Que demandent-elles, au fond, sinon la possibilité d'humaniser un lieu qui, habituellement, manque terriblement de chaleur et de convivialité ? Que proposent-elles sinon d'arrêter de considérer le troisième âge comme celui de la sénilité et de l'incapacité à rien faire ?

Le cohousing pourrait permettre également de lutter contre le problème de l'étalement urbain. Un rapport de l'INRA montre que, d'ici 25 ans, l'évolution la plus probable de l'agriculture dans notre pays, est un retour à une agriculture locale et biologique ou raisonnée. Les recours à l'import réduits, la France devra produire de quoi nourrir sa population. On prévoit aussi qu'en 2015, pour que 10% des carburants utilisés soient des biocarburants, il faudra utiliser 10% des terres arables pour leur production. L'empiètement de la ville sur les terres agricoles est donc certainement à limiter.

Les français, malgré les avantages concédés par l'état en terme de défiscalisation, semblent encore peu enclins à investir dans les installations environnementales. La volonté et la dynamique apportée par un groupe peut être décisive. Cela est également vrai pour tous les gestes « verts » qui, comme nous l'avaient précisé les membres de l'écovillage de Los Angeles, sont beaucoup plus faciles à mettre en œuvre en groupe qu'individuellement.

Face à ce désengagement dont nous avons parlé, les projets de cohousing peuvent être vus comme un moyen de réapprendre aux français à se responsabiliser. Se réappropriier leurs lieux de vie est un excellent moyen de reprendre conscience de ces propres impacts, responsabilités et devoirs. Apprendre à fonctionner sur le mode du consensus demande une conscience de la notion de « plus grand bien pour tous » opposé à la notion divisante de « plus grand bien pour moi ».

Enfin si l'on arrive à intégrer du logement social dans ce genre de résidence, il peut alors devenir un très bon véhicule de tolérance (dans le sens positif du terme d'acceptation et de reconnaissance du droit à la différence d'autrui).

Plan d'actions

Le modèle doit s'adapter à chaque culture ; Il pourra y avoir des variantes au sein même du pays, d'une région à l'autre. Ainsi il est important de travailler sur la perception culturelle de l'espace qu'a le groupe de personnes motivées par le projet, afin de réfléchir sur les proportions d'espaces privés et commun, sur les distances devant séparer les habitations...

Un élément important est celui de la diversité sociale; il est à planifier dès le départ dans les projections financières. Sans cet élément, l'ensemble ne devient rien d'autre qu'une "gated area" et perd son intérêt de véhicule de tolérance. D'après les entretiens menés avec l'Union Nationale de l'Habitat, l'introduction de logements sociaux dans une initiative citoyenne sera plutôt compliquée, pour ne pas dire impossible avec un organisme social classique, qui, généralement mène les projets du début à la fin et n'est pas habitué à ce genre de partenariats. Il faut aussi considérer que ce domaine est extrêmement réglementé en France et de ce fait, très complexe et rigide. En revanche, l'ANAH (Association Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) a l'habitude de passer des conventions avec le privé, pour peu que les logements répondent aux critères des normes françaises, et le choix ultime des familles placées dans le logement lui reviendrait. Il est aussi possible d'imaginer la construction par les futurs résidents d'une structure qui permettrait d'offrir certains logements au prix des logements sociaux, mais il faut alors que les résidents, comptent parmi eux des spécialistes. On peut également envisager l'utilisation du plan LOGIRELAIS des résidents hôtelières à vocation sociale si le groupe peut se permettre l'investissement.

Des blogs et sites internet, articles de presse apparaissent et il faudrait communiquer plus encore sur le sujet pour qu'il ait des chances de voir éclore des initiatives. Des représentants de cette cause, sachant présenter de façon claire ses bénéfices, devraient en parler publiquement en présence de représentants politiques, pour les pousser à reconnaître ouvertement les avantages d'un tel système et à s'engager à favoriser leur développement. Le lobbying sera essentiel dans le développement de tels projets.

Un site web central permettrait de créer un réseau de personnes intéressées, formant un marché. Une fois ce réseau suffisamment important, un sondage pourrait être effectué pour adapter ce modèle aux véritables attentes des français et donner une image plus claire d'un nouveau marché aux promoteurs et associations du logement en France.

Il est à prévoir que le processus pour les premières initiatives de ce genre en France prendra plus de 4 ans du regroupement des personnes à l'emménagement. Mais c'est un processus qui favorise l'empowerment puisqu'il incite les personnes impliquées à conduire leur propre projet et à le mener à bien, le plus possible dans le respect des principes du développement durable. En règle générale, les personnes vivant en habitat regroupé reconnaissent la longueur et la difficulté du projet mais ne regrettent pas d'en être passé par là et sont satisfaites, pour elles et pour leurs enfants, de leur nouveau lieu de vie.

Et si, dans un pays, dans une région, dans une ville, pour certains devenus des espaces inhumainement peuplés, certains faisaient maintenant aussi partie d'une sphère à taille humaine sur le modèle proposé.

Pour que cela devienne réalité, il faut certainement donc et prioritairement un grand effort de communication sur le sujet pour que se forment les premiers groupes d'intéressés.

Sources :

Investigation Personnelle

Visite Saint-Antoine L'abbaye (Septembre 2006)
RIBA Library, Londres (Janvier 2007)
Visite Springhill Cohousing & Interview de résidents (Janvier 2007)
Visite Ithaca (14-15 &16 Février 2007) & Interviews de résidents
Visite LA ecovillage (21 Février 2007)
« La construction demain : développement durable et long terme », journée au Sénat, Salle Médicis.
(11 Mars 2007)

Revues

- Ithaca Journal
- UTNE Reader
- Mother Earth News
- RIBA Library - consultation d'articles :
- Journal of architecture and planning research, summer 2000, p91-178
 - Eco-design vol 8, n°3, winter/spring 2001
- Finehome building, n°122 (104-107)
- Finehome building, n°139 (64-71)
- La Maison Ecologique, 1er trimestre 2007.

Websites

<http://www.co-habitat.info>
www.ballerup.dk
www.cohousing.org
www.cohousing.org.uk
www.icdb.org
www.ic.org
<http://www.therightplace.plus.com>
www.ecovillage.ithaca.ny.us
www.cohousingpartners.com
www.mccamant-durrett.com
www.whdc.com
www.cohousingdevelopment.com

www.krausfitch.com/
www.abrahampaiss.com
www.mblackarchitect.com
www.cohousingresources.com
<http://www.gocoho.org>
www.union-hlm.org
www.offices-hlm.org
www.insee.fr
www.opacparis.fr
www.munkesoegaard.dk
www.ecozac.ouvaton.org
www.vevyweron.be

Livres

- Cohousing: a contemporary approach to housing ourselves, 2005, Katrin Mc Camant and Durrett
- Collaborative communities: cohousing, central living and other new forms of housing with shared facilities, 1991, Dorit Fromm
- Community Group Homes: An environmental approach, 1985, Architecture-Research-Construction
- Ecovillage at Ithaca: Pioneering a sustainable culture, Liz Walker
- ECOVILLAGE LIVING, Restoring the Earth and her people, Hildur JACKSON & Karen SVENSSON
- Anthropologie Urbaine, Anne RAULI

