

DAUDEY Nicolas
Génie : Matière Énergie et Vivant

SAUBERT Lionel
Génie : Génie des Systèmes de Production

Filière : Aménagement, Construction, Environnement



Tuteur : M. Zoubeir Lafhaj

Activité IMPACT

Quartiers durables & modes de vie urbains durables : comment repenser nos modes d'habiter?



Illustration 1 : Baugruppen de Groenlo, Pays-Bas

Source : <http://www.logiconfor.info>

En partenariat avec le Centre Ressource du Développement Durable (CERDD)
en la personne de M. **Jean-Christophe Lipovac**

Année 2009 / 2010

Remerciements

En premier lieu, nous tenons à remercier M. Jean-Christophe LIPOVAC du Centre Ressource du Développement Durable (CERDD) qui nous a proposé ce sujet et qui nous a encadré tout au long de l'activité IMPACT. Nous le remercions pour sa disponibilité, son aide et ses conseils qui nous ont permis de rester sur la bonne voie.

Nous associons à ses remerciements tous les personnes avec qui nous avons pu échanger sur notre sujet et qui nous ont aimablement accordé leur temps : Madame Nathalie MANDARON chef de projet des Espaces naturels et régionaux de la région Nord-Pas-de-Calais ; M. François GORIAS et M. François THERY de l'Atelier F ainsi que Ingrid PETIT de Citymix ; Mme Eva KOVACOVA et M. Bernard GODBILLE de Habitats Ecologiques Partagés ; Mme Aude MENIGOZ-KIRCHNER de Habiter Autrement à Besançon ; Antoine de Village Vertical, M. GANTIER de Anagram.

Nous remercions également toutes les personnes que nous avons sollicitées par mail : Anne D'ORAZIO, les membres de l'Atelier Blanc, de Habicoop, de AERA, de HAB, de Village Vertical.

Nous voudrions en particulier témoigner notre gratitude aux personnes qui sont venus assister à notre soutenance : Ingrid PETIT et M. François THERY.

Enfin, nous voudrions remercier M. Zoubeir LAFHAJ, notre responsable de filière qui a été notre encadrant au sein de l'Ecole.

Résumé

Ce travail d'IMPACT, réalisé en toute complémentarité par Lionel SAUBERT et Nicolas DAUDEY, a pour objet l'étude de l'habitat groupé comme réponse aux problématiques de l'urbanisme durable.

Il reposera sur l'étude contextuelle du sujet et sur **l'étude des projets** qui se multiplient aujourd'hui en France. En particulier, nous identifierons quelques projets représentatifs des différents voies qui se dégagent au sein de l'habitat groupé, que nous examineront de façon approfondie.

Nous nous appuierons sur ce travail d'investigation composée de quatre phases – recherche de projets, identification des projets représentatifs, prise de contact, rencontre avec les membres du projet – pour dégager les caractéristiques des différentes formes d'habitat groupé et pour définir une **typologie**.

L'identification des projets symboliques et l'élaboration de la typologie s'affineront au fur et à mesure de notre travail par une démarche rétroactive.

En outre, nous proposerons quelques **préconisations**, recueillies lors de nos entretiens et de nos lectures, pour la mise en œuvre opérationnelle de projets d'habitat groupé en France. Elles porteront sur tous les aspects que comportent un tel projet : gestion de groupe ; fonctionnement organisationnel et institutionnel ; montage juridique et financier.

Notre étude servira de base de travail pour notre partenaire du Centre Ressource du Développement Durable (CERDD), en la personne de M. Jean-Christophe LIPOVAC.

Sommaire

<u>REMERCIEMENTS</u>	<u>2</u>
<u>RESUME</u>	<u>3</u>
<u>SOMMAIRE</u>	<u>4</u>
<u>INTRODUCTION</u>	<u>6</u>
<u>1. INTRODUCTION A L'HABITAT GROUPE.</u>	<u>7</u>
1.1. APPROCHE HISTORIQUE.	7
1.1.1. NAISSANCE DES COOPERATIVES.	7
1.1.2. UNE CROISSANCE LABORIEUSE.	8
1.1.3. UNE SITUATION DRAMATIQUE A L'ORIGINE DES PREMIERES COOPERATIVES DE LOGEMENT.	9
1.1.4. LE BASCULEMENT DE L'ECONOMIE SOCIALE.	9
1.1.5. VERS UN RENOUVEAU DE LA COOPERATION.	11
1.2. LE LOGEMENT AUJOURD'HUI EN FRANCE.	11
1.2.1. LA CRISE DU LOGEMENT.	11
1.2.2. UNE AUGMENTATION SENSIBLE DU BUDGET ALLOUE AU LOGEMENT.	12
1.2.3. L'EXPLOSION DES PRIX DE L'IMMOBILIER, PRECURSEUR DE LA CRISE.	14
1.2.4. LA POLITIQUE ACTUELLE EN MATIERE DE LOGEMENT EN FRANCE.	15
1.3. DIFFERENCIATION DES ALTERNATIVES D'HABITATS.	16
1.4. DES EXPERIENCES MODELES A L'ETRANGER.	18
1.4.1. LES ECOQUARTIERS.	18
1.4.2. LES COOPERATIVES D'HABITANT.	19
1.4.3. LE COHOUSING.	20
1.5. ARGUMENTAIRE GENERAL.	21
<u>2. PROJETS D'HABITATS GROUPES.</u>	<u>24</u>
2.1. TOUR DE FRANCE DES PROJETS.	24
2.2. CAS D'ETUDE.	24
2.2.1. CHOIX DES PROJETS.	24
2.2.2. LES COOPERATIVES D'HABITANTS : HABICOOP, VV, HAB ET HEP.	25
2.2.3. LES PROJETS BASES SUR L'ACCESSION PROGRESSIVE A LA PROPRIETE : AERA31	31
2.2.4. LES HABITATS GROUPES TYPE MHGA : ANAGRAM.	32
2.3. TYPOLOGIE	34
2.3.1. LES PROJETS DE TYPE COOPERATIF.	34
2.3.2. LES PROJETS D'HABITATS GROUPES TYPE ECO HABITAT GROUPE.	35
2.3.3. LES PROJETS BASES SUR L'ACCESSION PROGRESSIVE A LA PROPRIETE.	35
2.3.4. ECO-QUARTIER DE TYPE EVA LANXMEER	36
<u>3. RECOMMANDATIONS.</u>	<u>38</u>
3.1. PARTICIPATION ET COMPETENCES.	38
3.1.1. LA GESTION DE GROUPE.	38



3.1.2.	COMPETENCES A MOBILISER.	41
3.2.	METHODES D'ORGANISATION.	42
3.2.1.	ORGANISATION DU GROUPE.	43
3.2.2.	OUTILS DE SUIVI DE PROJET	44
3.2.3.	ACQUISITION DU TERRAIN.	45
3.3.	MONTAGE FINANCIER ET JURIDIQUE, PARTENARIATS.	46
3.3.1.	STATUT JURIDIQUE.	46
3.3.2.	ACCOMPAGNEMENT, PARTENARIATS.	47
3.3.3.	FINANCEMENT.	49
 <u>CONCLUSION.</u>		 <u>51</u>
 <u>BIBLIOGRAPHIE</u>		 <u>52</u>
 <u>TABLE DES FIGURES</u>		 <u>54</u>
 <u>TABLE DES ILLUSTRATIONS</u>		 <u>54</u>
 <u>ANNEXES.</u>		 <u>55</u>

Introduction

De plus en plus, le développement durable s'impose comme un élément majeur de nos sociétés, notamment par sa dimension transversale. Il trouve en particulier un écho dans l'**urbanisme** et le **logement** pour lesquels la maîtrise des ressources et des usages en ville devient un enjeu de taille. Pour répondre à cette problématique, il faut une réponse globale qui intègre tous les aspects du développement durable. Dans cette perspective, des acteurs publics et privés ont vu la nécessité de repenser nos modes d'habiter.

Ces modes alternatifs, regroupés sous le nom général d' « **habitat groupé** », se sont multipliés ces dernières années. Contrairement à certains écoquartiers qui se taxent de « durable » alors qu'ils ne considèrent que la composante écologique, ils ambitionnent de modifier en profondeur notre rapport à l'habitat. En effet, ces projets ne se contentent pas de mesures écologiques touchant directement au bâtiment, ils veulent développer les pratiques responsables tout en répondant au problème du logement. Cela se traduit par la mutualisation des moyens et des espaces en particulier. Ainsi, la constante de ces projets réside dans la présence d'espaces communs.

Mais si les projets se multiplient, peu d'entre eux ont déjà abouti. Cela s'explique par le manque d'expérience (le mouvement s'est développé récemment) et le foisonnement désordonné des projets, lié à l'absence de structure d'encadrement.

Dans ce contexte, nous nous proposons à travers cette activité IMPACT de définir les caractéristiques des formes d'habitats groupés en France et même d'en faire une **typologie**. Nous avancerons également quelques **préconisations** pour la mise en œuvre opérationnelle de projets d'habitats groupés.

Pour cela, nous dresserons au préalable un historique de l'habitat partagé en France et ferons une analyse succincte du contexte du logement en France. Puis nous recenserons les projets d'habitat partagé que l'on regroupera dans un tableau au regard de quelques critères principaux. Après avoir rencontré quelques projets représentatifs, nous établirons la typologie des projets et dégagerons les préconisations pour leur mise en œuvre.

Etant donné l'ampleur du travail, le livrable rendu à l'issue de l'Impact n'aura pas la prétention de traiter le sujet de l'habitat partagé dans son intégralité. Mais il servira de base de travail au CERDD (en la personne de M. Lipovac) et pourra être étoffé par la suite.



Illustration 2 : Logo du CERDD

Source : <http://www.cerdd.org/squelettes/images/logo.jpg>

1. Introduction à l'habitat groupé.

La question du logement est effectivement plus complexe qu'un simple problème écologique : elle intègre les dimensions sociale et économique. Elle apparaît même de façon récurrente dans le débat public depuis un siècle et demi, ce qui montre que les aspirations d'une partie de la population ne sont pas rencontrées, en termes de spéculation foncière par exemple. D'autres modes d'habiter ont ainsi pu être introduits pour répondre à ces problématiques. Ils ont aujourd'hui plus que jamais un rôle à jouer dans cette optique de repenser nos modes de vie urbains.

Pour bien poser le cadre de l'étude, nous nous attacherons donc à retracer l'historique de la question du logement et des problématiques associées. Cela nous amènera à regarder plus en détail la situation actuelle – et ce sera l'occasion de faire un petit tour d'horizon des cas à l'étranger. Avant de passer à notre étude, nous finirons par faire un récapitulatif des besoins et aspirations de la population.

1.1. Approche historique.

D'autres modes d'habiter connaissent aujourd'hui un essor incontestable. On le voit par la multiplication des projets à l'étranger et en France – qui accuse un retard sur certains pays du Nord de l'Europe. La question du logement n'est cependant pas nouvelle et des réponses ont déjà été apportées pour lutter contre la spéculation immobilière, contre l'individualisation du logement, contre l'isolement... Parallèlement à la situation du logement, ces autres modes d'habiter évoluent afin de répondre aux problématiques propres à leur époque. Aujourd'hui, ils intègrent par exemple une dimension supplémentaire : la dimension écologique.

Mais ces autres modes d'habiter ne se développent pas ex nihilo. Ils sont légataires d'un passé, d'acquis ou d'échecs. Ce legs est inévitable. Par conséquent il doit être pris en compte. C'est pourquoi il semble important de donner un descriptif chronologique succinct de la question du logement et en particulier de l'histoire de ces autres modes d'habiter.

Avant toute chose, notons que beaucoup de ces autres modes d'habiter se sont développés récemment. Ainsi, l'habitat groupé – c'est le terme le plus général – a peu d'expérience sur laquelle s'appuyer ce qui lui fait défaut en terme de rayonnement auprès de la population et de poids auprès des collectivités. Ce n'est pas le cas de certains pays étrangers. Paradoxalement, l'histoire de ces modes d'habiter est étroitement lié à l'histoire des coopératives d'habitations qui n'ont aujourd'hui aucun statut juridique ! On retrouvera donc beaucoup d'événements liés aux coopératives dans ce résumé.

1.1.1. Naissance des coopératives.

Au 19^{ème} siècle, la révolution industrielle apporte des modifications sans précédents en Angleterre et en France. Les progrès réalisés en agriculture et l'appropriation des biens communs ont pour conséquence l'exode rural. Les travailleurs, en concurrence avec d'autres, doivent vendre leurs services aux propriétaires des moyens de production. Ainsi naît le salariat. C'est un changement profond de mentalité qui s'accompagne des premiers mouvements sociaux.

Le socialisme utopique¹ représenté par Robert Owen en Ecosse, Claude-Nicolas Ledoux, Saint-Simon, Charles Fourier, Victor Considerant ou Etienne Cabet en France apparaît alors. C'est imprégné de l'utopie de Thomas More mais aussi d'humanisme et de christianisme social qu'ils créent des communautés idéales reposant sur l'entraide et le refus



des échanges marchands, dans le but d'améliorer les conditions de vie de la classe ouvrière. Ces expériences devaient créer une contre-société socialiste qui entraînerait, in fine, la dissolution du capitalisme par effet d'adhésion ([1]). L'expérience la plus réussie du socialisme utopique au 19^{ème} siècle reste le Familistère, créé par Jean-Baptiste Godin en 1860 à Guise (Aisne) et qui perdura jusqu'à 1968².

Illustration 3 : Le Palais Social du Familistère de Godin

Source : <http://cdcguise.octetclub.com/>

Par ailleurs, le mouvement coopératif apparaît au sein de cette mouvance dans les années 1830 – 1840 avec l'optique de coopérer plutôt que de se concurrencer. C'est en 1844 qu'est créée la première coopérative de détaillants par les pionniers de Rochdale en Angleterre, alors que l'on doit la conceptualisation du projet coopératif via le journal l'Atelier (1840-1850) rédigé par un groupe d'ouvriers anonymes, disciples de Philippe Buchez ([2]).

1.1.2. Une croissance laborieuse.

La situation du socialisme utopique et des coopératives sera ensuite très fortement liée au contexte politique et au contexte social. Cela aura pour conséquence de perturber fortement la croissance du mouvement.

Au niveau politique, une forte instabilité marque la fin du 19^{ème} siècle. Les régimes (Monarchie, Empire et République) s'alternent sans cohérence, ce qui se répercute sur les coopératives, tour à tour soutenus (mais avec un manque de discernement dans les subventions) puis réprimés. La répression de la Commune de Paris (1871) – lors de laquelle les ouvriers organisés en coopératives gèrent les ateliers abandonnés par leurs patrons – ralentit ainsi fortement le mouvement coopératif et marque la fin du socialisme utopique au profit des théories marxistes.

A cela s'ajoute quelques mauvais choix qui auront notamment pour conséquence la faillite de la première grande banque coopérative et finalement un discrédit d'une part de la population ouvrière ([3]).

De nouvelles formes de luttes sociales apparaissent ensuite : l'action politique remplace la coopération en terme de vecteur de transformation sociale et le syndicalisme se montre méfiant vis-à-vis de ces coopératives.

Parallèlement l'Etat se substitue aux coopératives en améliorant la situation des salariés par trois séries de progrès permises par des lois de protection sociale, de négociation collective et par des institutions créant des revenus de substitutions.

¹ Jérôme Blanqui, Histoire de l'Economie Politique, 1839.

² www.familistere.com

De cette manière, l'état et l'action syndicale ont débordés les coopératives sans toutefois les rendre inopérantes. En effet, elles garderont une activité importante – idéologique notamment – sous l'impulsion de figures emblématiques telles que Charles Gide, l'auteur de « la République Coopérative » et de Marcel Mauss dont l'idée du coopératisme s'apparente à l'économie solidaire et qui croyait à la coopérative comme vecteur de diffusion de l'esprit socialiste. En pratique, la contribution des coopératives en terme de logement et d'accession à la propriété est certes modeste (10000 logements à la veille de la seconde guerre mondiale) mais pas négligeable.

1.1.3. Une situation dramatique à l'origine des premières coopératives de logement.

En 1944, la situation du parc de logement est catastrophique : on constate un déficit de 4 millions de logements. Plus de 20% du parc existant en 1939 est à construire ou à réparer. De plus, l'appareil de production n'est pas prêt si bien que moins de 400000 logements seront construits entre 1944 et 1949¹.

C'est dans ce contexte que naît le mouvement « Castors » en 1948, un mouvement d'autoconstruction qui va contribuer au développement des coopératives d'habitation. En effet, on retrouve les valeurs coopératives avec l'idée d'implication personnelle dans les travaux de construction et d'organisation commune du travail.

Dans la même période, une vaste campagne d'accession à la propriété est menée par des coopératives d'Habitations à Bon Marché (HBM, devenues HLM en 1950) qui prônent l'idée de la « location-attribution » (SCLA²) alors que d'autres coopératives d'HLM proposent la « location coopérative » (SCLC³). Ces coopératives deviennent ainsi en 1950 l'instrument de la mise en œuvre de la nouvelle stratégie de l'Etat : la construction massive de logements sociaux. Leur activité intensive se poursuit dans les années 50 et 60 et même si les guerres d'Indochine puis d'Algérie freinent le mouvement (ce n'est qu'en 1958 que la France, libérée de ces contraintes, va pouvoir amplifier son effort) leur croissance s'accélère.

Mais elle fait naître la méfiance des pouvoirs publics qui craignent que les sinistres économiques se reportent sur les coopérateurs. De plus, on constate à la fin des années 60 l'échec de cette politique de construction frénétique et irréfléchie d'immeubles HLM qui a aboutit à la destruction des quartiers plus anciens et à la formation d'un univers dit concentrationnaire.

1.1.4. Le basculement de l'économie sociale.

Les crises des années 70 et les profondes restructurations industrielles vont modifier profondément le paysage économique.

La compétitivité s'accroît et engendre l'exclusion d'une partie de la population à travers le chômage. Les entreprises parviennent à se libérer des contraintes fixées par l'Etat qui perd ainsi son pouvoir de régulation. On passe alors d'une lutte contre le salariat à une lutte contre les inégalités sociales. En fait c'est tout le modèle de l'économie sociale qui est

¹ www2.logement.gouv.fr

² Société Civile de Location – Attribution : l'accédant devient propriétaire après avoir remboursé l'emprunt immobilier qui lui a été délivré par la coopérative d'Hlm.

³ Société Civile de Location – Coopération : en contrepartie d'une contribution au financement de la construction, le locataire-coopérateur a un droit d'usage cessible et transmissible sur son logement.

changé : de la République coopérative on est passé à un modèle de gouvernance d'entreprise à forte valeur ajoutée sociale et environnementale.

Parallèlement, on constate un renversement de tendance dans les politiques de construction. On le voit en 1975 où le nombre de logements individuels construits dépassent le nombre de logements collectifs. C'est le début de l'étalement de la ville sur des banlieues pavillonnaires. On constate également une dégradation des coopératives de consommation qui aboutira à la crise de 1984-1985.

La spécialisation forcée (soit en SCLA soit en SCLC) des coopératives HLM décrétée en 1965 témoigne de la direction souhaitée par l'Etat. La loi Chalandon de 1971 a des conséquences bien plus graves : elle met fin à la location-attribution et à la location coopérative. Elle sera à l'origine de la disparition des « Maisons Radieuses » de Rézé ou de Marseille. Les seules Sociétés Civiles Coopératives de Construction (SCCC) sont alors juridiquement aptes à la production de logements. De cette façon les actes de production et de consommation sont dissociés, ce qui sera un élément clé de l'opposition au coopératisme.

Les structures de l'insertion sont créées dans ce contexte mais elles ne s'attaquent pas aux causes et seront donc incapables de résoudre ces problèmes.

Corrélativement à ces événements, le Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré (MHGA, [4]) est apparu vers 1965. Initiés par quelques familles dont les attentes ne pouvaient être satisfaites par les promoteurs, le phénomène social s'est fédéré en association en 1977 : le MHGA.

Les projets de logement que ces groupes ont mis en place témoignent d'une vraie rupture avec le logement de l'époque. Le renversement réside avant tout dans l'autogestion : le groupe d'habitants prime tout au long de la démarche. Il est à l'origine du projet, il définit son programme, il se charge des opérations administratives, juridiques, financières... En définitive, l'autogestion est globale : auto-conception, auto-promotion et auto-administration ! La multiplication des espaces communs est une autre caractéristique, propre à l'habitat groupé. En termes d'échelle, ces projets sont d'une taille bien inférieure aux opérations de promotion immobilière usuelles (5 à 7 logements en moyenne contre une taille optimale de 30 logements pour un promoteur).

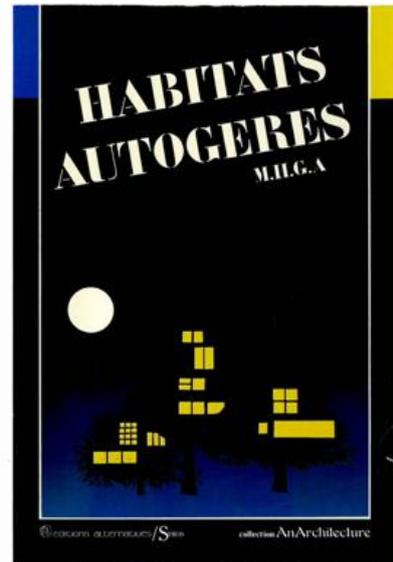


Illustration 4 : Couverture du livre [4]

Source : www.hg-rennes.org

Au total, une centaine de projets a vu le jour sous la bannière de MHGA, la plupart au début des années 80. Puis le mouvement s'est fortement ralenti dans les années 90 avant de connaître une renaissance ces dernières années sous le nom d'Eco Habitat Groupé. *Ce passage à vide a intéressé plusieurs sociologues qui l'attribuent à la montée de l'individualisme, à l'augmentation du prix du foncier couplée à une raréfaction des terrains et à un essoufflement du mouvement.*¹

¹ Propos de Philippe Gantier, membre de Eco Habitat Groupé

1.1.5. Vers un renouveau de la coopération.

Dans ce contexte de ralentissement fort du logement alternatif, l'économie solidaire, fondée sur la réappropriation de l'espace social, sur la création d'un collectif se basant sur l'hétérogénéité plutôt que l'homogénéisation des groupes et sur le principe de la double qualité (dans lequel les concepteurs et acquéreurs sont aussi les usagers des services), a redonné un nouvel élan au mouvement coopératif. Cela s'est traduit par la multiplication d'initiatives diverses mais désordonnées.

En termes d'économie solidaire, les coopératives d'habitation participent à cet effort de réappropriation de l'espace social en prenant part à la lutte pour le droit au logement. Dans cette même idée, les coopératives de crédit participent au droit à l'initiative économique et les coopératives de services de proximité participent au droit au travail.

Concrètement, les coopératives d'habitation vont s'efforcer de rétablir leur objet social perdu dans les années 70. Le lobbying aboutit ainsi en 1983 à quelques mesures d'économie sociale. Puis les années 90 sont marquées par la modernisation des entreprises coopératives (loi de 1992). En 2002, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) redonne aux coopératives d'HLM des compétences proches de celles des sociétés anonymes d'HLM en leur autorisant le développement d'une activité de construction et de gestion locative. Mais ce n'est qu'en 2006¹ que les sociétés civiles coopératives regagnent leur droit de faire de l'accession à la propriété.

Aujourd'hui les coopératives d'habitations à l'image de celles d'autres pays n'existent en revanche toujours pas mais l'obtention de ce statut est un enjeu très important dans le processus de développement de nouveaux modes d'habiter.

Etudions maintenant plus en détail le contexte actuel du logement en France et les problématiques associées. Elles expliquent l'orientation des expérimentations dans les quartiers durables.

1.2. Le logement aujourd'hui en France.

1.2.1. La crise du logement.

Depuis quelques années, la France connaît une importante crise du logement. Plusieurs facteurs sont mis en avant pour l'expliquer :

- des facteurs démographiques : la croissance de la population ou la mobilité accrue des ménages
- des facteurs sociologiques : la baisse de la natalité, la hausse du célibat ou encore l'augmentation des divorces avec pour conséquence la réduction du nombre de personnes par ménage
- des facteurs politiques : une faible implication/intervention des autorités publiques, se traduisant par de l'étalement urbain qui vient nourrir la crise
- des facteurs économiques : une construction immobilière insuffisante, peu adaptée aux besoins et souvent spéculative qui a engendrée une flambée des prix

¹ Loi du 13 juillet 2006 : Engagement National pour le Logement (ENL)

Les deux premiers types de facteurs sont en lien direct avec le nombre de logements puisqu'ils sont responsables de la multiplication du nombre de ménages, et donc de la demande en logement.

Le troisième point met en avant une particularité française : le marché est divisé en quatre zones d'attractivités très différentes :

- le cœur des agglomérations dont le prix du m² est trop élevé pour la majorité des salariés ;
- une première couronne comprenant des grands ensembles et des zones sensibles ;
- une deuxième couronne, composée de maisons individuelles, pour laquelle les services publics sont relativement absents ;
- et enfin une zone dite « rurale ».

Cette distribution crée des tensions sur le centre, un désintérêt des grands ensembles, un faible attrait des zones dépourvues de services publics ainsi que de réelles difficultés à habiter dans des zones où il y a peu de travail. Par ailleurs, cette tension a été aggravée par les politiques de défiscalisation qui aidaient les classes aisées plutôt que les populations défavorisées mais également par la préférence des investisseurs à la construction de bureaux plutôt que de logements.

Le quatrième facteur joue un rôle décisif dans la situation actuelle du logement et dans la volonté de repenser nos modes d'habiter. On s'y attardera donc plus longuement.

1.2.2. Une augmentation sensible du budget alloué au logement.

Les années 70 ont été un tournant décisif dans l'évolution de la question du logement. Elles ont mis fin à une période prospère et ont eu de graves répercussions économiques et sociales. En termes de logement, c'est à cette période que sont réapparues les difficultés d'accès au logement. Mais contrairement à la période d'après-guerre, le problème ne réside plus dans un déficit de logement mais dans le déséquilibre entre l'évolution des revenus et l'évolution du prix du logement.

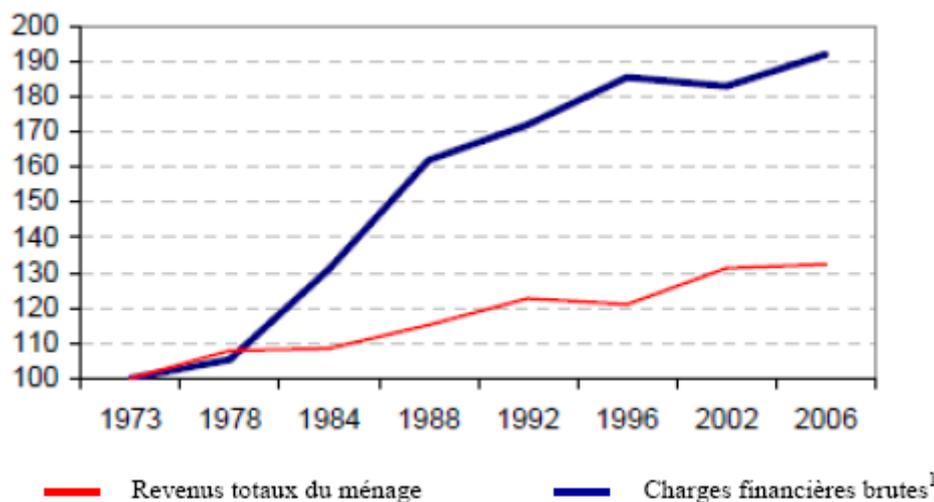


Figure 1 : Evolution des charges financières et des revenus (base 100 en 1973, à prix constants)

Source : INSEE, ENL de 1973 à 2006

La figure 1 illustre bien ce déséquilibre : la hausse des charges financières¹ a été trois fois plus importante que la hausse des revenus. Elle a quasiment doublé en 30 ans. Les parts du budget des ménages réservées à l'alimentation et à l'habillement ont ainsi été réduites au profit du logement et des transports

Cette tendance se retrouve également dans le taux d'effort² qui évolue constamment à la hausse depuis 30 ans (cf. fig. 2). Cela montre que la part du budget alloué au logement est toujours plus grande ; elle atteint même un cinquième du budget total en 2006 et se place en première position des dépenses. La conséquence directe de cette évolution est une difficulté croissante à accéder à la propriété.

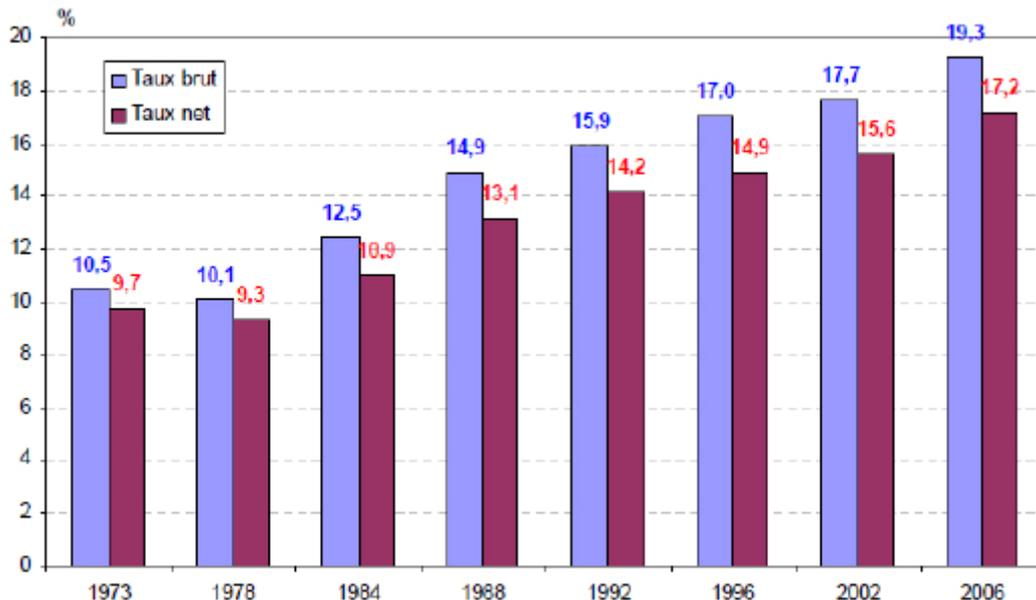


Figure 2 : Taux d'effort financier brut et net (hors propriétaires non accédants)

Source : INSEE, ENL de 1973 à 2006

D'autres informations intéressantes peuvent être déduites de ce graphique. Notons tout d'abord qu'il n'a été tenu compte que des locataires et des ménages accédant à la propriété, de façon à ne considérer que les personnes ayant de réelles dépenses en matière de logement.

On remarquera le creusement de l'écart entre le taux brut et le taux net qui montre l'intensification des efforts faits par l'Etat en matière d'aide au logement. Malgré cela, le taux net continue de croître. On observera également la forte élévation de ces taux entre 2002 et 2006. En seulement quatre ans, les taux ont augmenté de 1,6% !

Ces remarques illustrent bien les difficultés éprouvées par les ménages pour accéder au logement et plus encore à la propriété.

Depuis 2006, une période riche en événements a bouleversé cette situation. Attardons-nous sur cette période de crise.

¹ Définition INSEE : la charge financière brute est égale pour les accédants, au montant total des remboursements effectués au cours des douze derniers mois au titre des prêts contractés pour l'achat de leur résidence principale. Pour les locataires, il s'agit du loyer annuel acquitté au titre de l'occupation de la résidence principale. Les ménages ayant un autre statut d'occupation (propriétaires non accédants, logés gratuitement...) ont une dépense nulle.

² Définition INSEE : le taux d'effort rapporte la somme des montants de loyer et de charges locatives, payés par l'ensemble des locataires, à la somme des revenus perçus par ces ménages.

1.2.3. L'explosion des prix de l'immobilier, précurseur de la crise.

La crise économique, amorcée par la crise des subprimes, a eu des répercussions très fortes sur le marché du logement. Elle a été précédée par l'explosion des prix du logement parallèlement à l'explosion du montant total des transactions immobilières (qui a dépassé les 14% du PIB français au plus fort du boom).

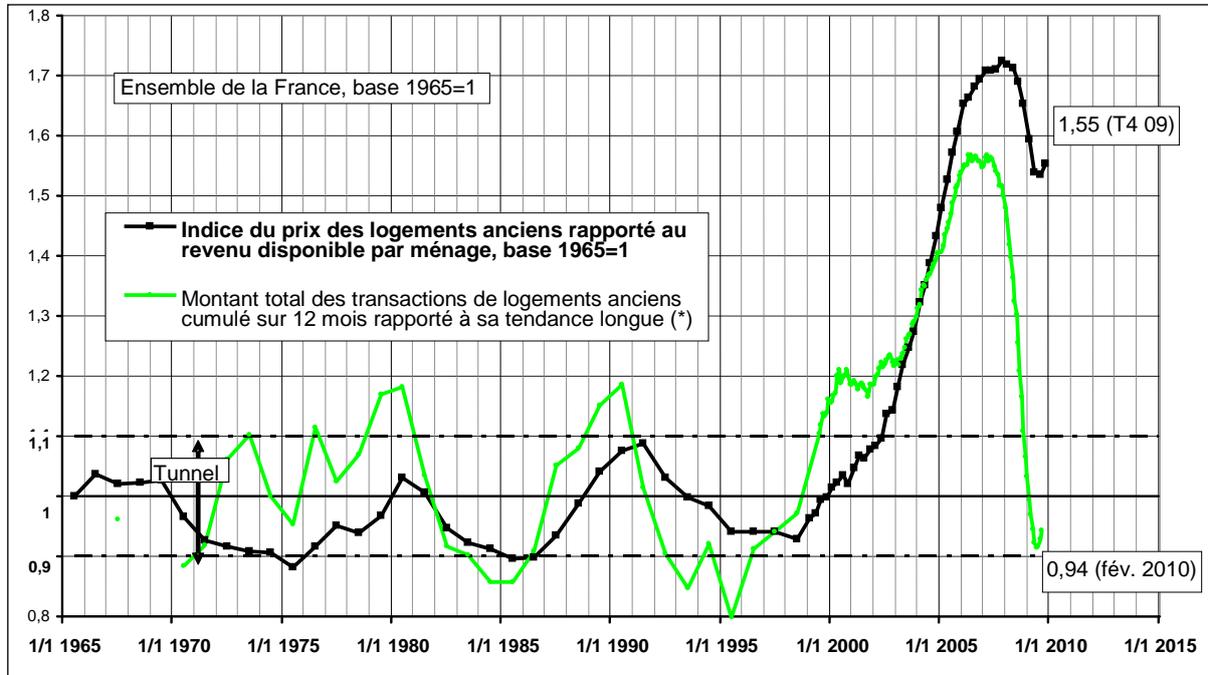


Figure 3 : Prix des logements et montant de transactions rapportés à leur tendance longue (*)

(*) La tendance longue à laquelle on rapporte l'indice du prix des logements est le revenu disponible par ménage, parallèlement auquel il a crû de 1965 à 2001. La tendance longue à laquelle on rapporte le montant de transactions de logements anciens (somme du montant de toutes les transactions) est l'indice prix à la consommation majoré de 4,9% par an, parallèlement auquel il a crû de 1970 à 2000.

Source : CGEDD d'après INSEE, bases de données notariales, indices Notaires-INSEE désaisonnalisés et DGFIP.

Le graphe de la figure 3 est particulièrement explicite : entre 1998 et le début de l'année 2008, le prix des logements a explosé de façon totalement décorrélée par rapport à l'évolution du revenu des ménages. On verra que c'est au cours de ce boom que bon nombre de projets d'habitat groupé sont nés.

Cela s'est bien sûr traduit en termes de pouvoir d'achat immobilier ce qu'illustre bien la figure 4 (on remarquera la symétrie axiale entre les courbes des différents graphes). Dans ce graphique, l'« indicateur de pouvoir d'achat immobilier des ménages au taux d'intérêt net d'inflation » traduit la quantité de logement ancien que peut acheter un ménage pour un taux d'effort donné. Cela est rapporté à la situation en 1965, pour laquelle on considère que ce ménage finance l'achat pour un quart par la revente d'un logement, pour un quart par la réalisation d'une épargne financière et pour la moitié par un emprunt sur 15 ans au taux net d'inflation.

L'envolée des prix du logement entre 1998 et 2007, provoquée par une bulle spéculative, a directement touché le pouvoir d'achat immobilier pour atteindre des niveaux extrêmement faibles. La crise a certes permis une reprise en raison de la baisse des prix mais les niveaux restent très bas.

Nous ne reviendrons pas ici sur les mécanismes de la crise et sur les liens entre celle-ci et la crise immobilière mais de manière générale, ces problèmes ont eues une cause unique : les excès de liquidité monétaire pratiqués ces dernières années.

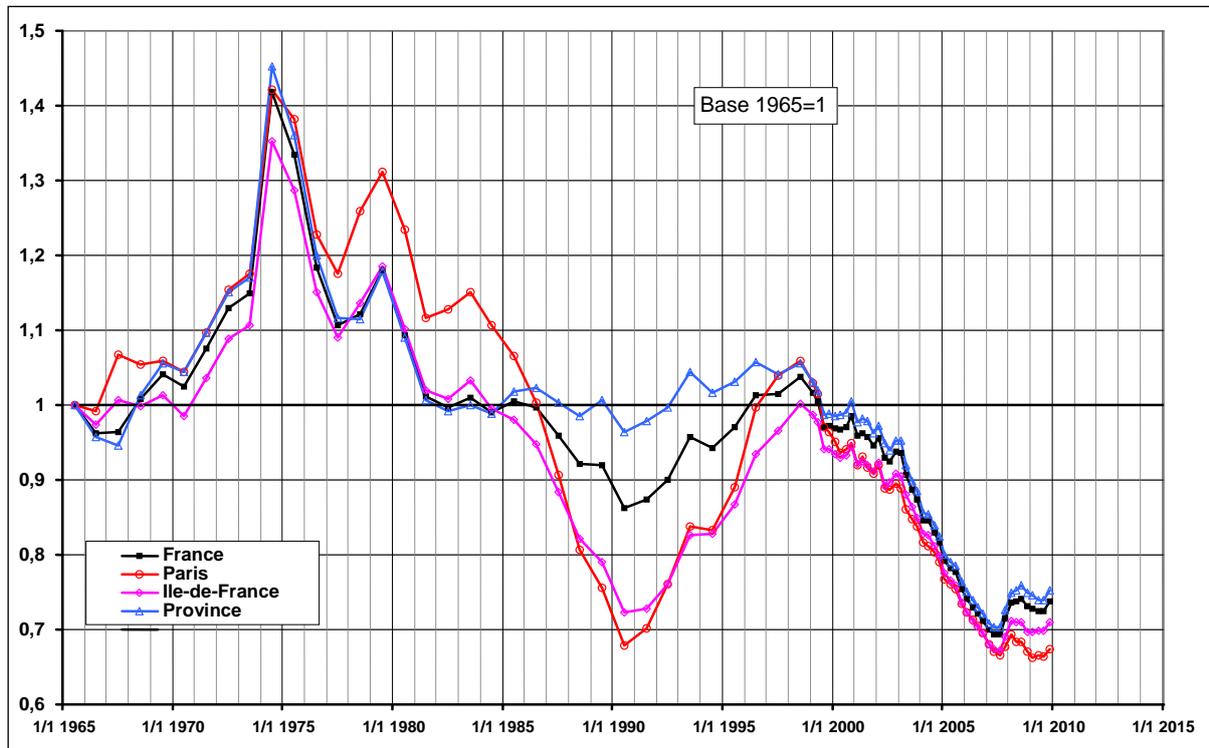


Figure 4 : Indicateur de pouvoir d'achat immobilier des ménages au taux d'intérêt net d'inflation
Sources : CGEDD d'après INSEE, bases de données notariales, indices Notaires-INSEE désaisonnalisés, Banque de France et Ixis.

On pourrait également regarder cette situation avec d'autres indicateurs, on trouverait par exemple qu'un logement valait en moyenne 70 loyers en 1958, 133 loyers en 1998 et au plus haut de la bulle immobilière, en 2008, 262 loyers ! Si l'on s'intéresse aux fondamentaux économiques, on verrait en fait que le prix des logements était alors surestimé de 80%. Mais cette situation a pris fin avec la crise des subprimes qui a abouti, comme pour la bulle de 1981 et de 1991, à un crack économique.

1.2.4. La politique actuelle en matière de logement en France.

Tous ces chiffres viennent finalement appuyer un constat : l'accès au logement est devenue de plus en plus difficile pour les ménages.

Cette situation est devenue problématique tant l'habitat est un élément majeur de notre société. En effet, le logement est incontournable aujourd'hui : il reflète la condition sociale des populations et témoigne de leurs aspirations.

En 2007, le gouvernement français avait pourtant lancé une politique visant à « *faire de la France un pays de propriétaires*¹ ». Partant du constat que seul 58% de la population française était propriétaire en 2007 (contre 68,9% des européens), l'objectif était d'atteindre 66% en 2010. En pratique, cet objectif devait être atteint grâce à la création d'un crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunts immobiliers qui s'ajoutait à quatre autres dispositifs :

¹ Propos tenus le 12-12-2006 par Nicolas Sarkozy, alors ministre de l'Intérieur, ainsi que le 02-05-2007, lors du débat télévisé avec Ségolène Royal.

- Le Plan Epargne Logement (PEL)
- Les Aides Personnelles au Logement (APL)
- Le Pass-Foncier
- Le Prêt à Taux Zéro (PTZ)

Mais avec une proportion inchangée de propriétaires en 2010 (58%), le constat d'échec est dressé. Le secrétaire d'Etat au Logement, Benoist Apparu, a ainsi entamée une réflexion sur ces cinq dispositifs. Elle s'orienterait aujourd'hui vers le versement d'une aide pécuniaire directement à l'achat d'un bien immobilier...

En réaction à ces problèmes de logement auxquels l'Etat peine à trouver des solutions, une mobilisation croissante des populations s'est traduite par la multiplication de projets de formes diverses voulant mettre en œuvre d'autres modes d'habiter.

1.3. Différenciation des alternatives d'habitats.

Les alternatives d'habitats qui se développent aujourd'hui se présentent sous des formes différentes qu'il convient de définir avant de passer à une description plus précise. Nous introduirons en particulier l'habitat groupé, les écoquartiers, écohameaux ou écovillages ainsi que les coopératives d'habitants.

➤ L'habitat groupé :

L'habitat groupé ou co-habitat (traduction du terme co-housing) est un terme plutôt général qui regroupe notamment les écoquartiers, écovillages, écohameaux, coopératives d'habitants. Il veut *rassembler des personnes qui veulent sortir des solutions individuelles de logement et concevoir collectivement des habitats groupés préfigurant des éco quartiers*¹.

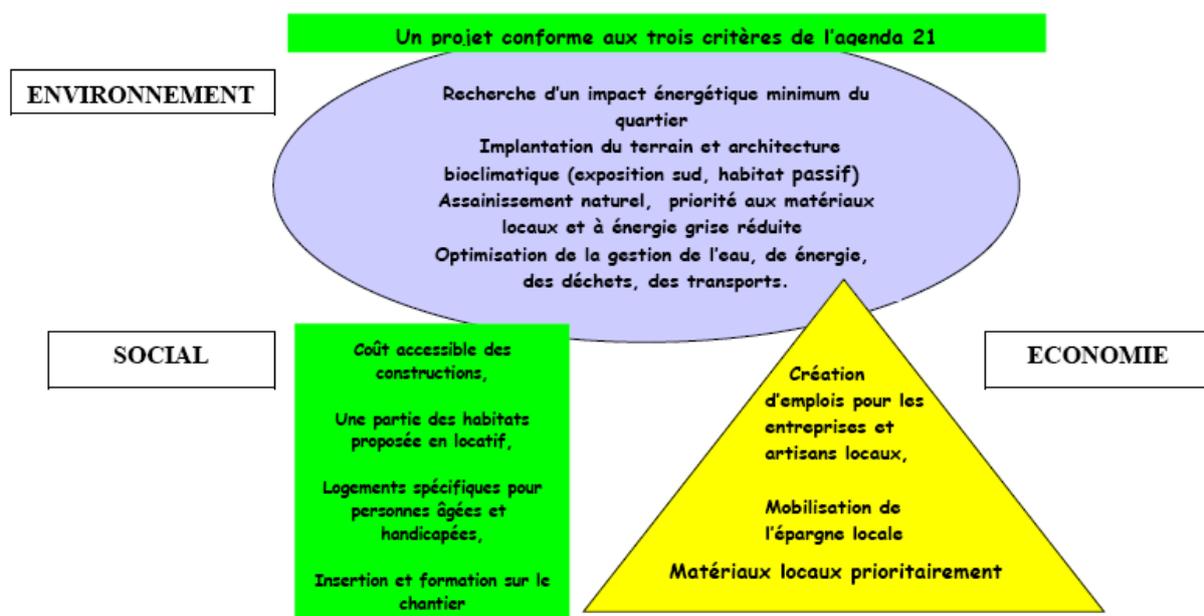


Figure 5 : Habitat groupé et développement durable

Sources : Eco-hameaux en Pays de Morlaix (KEJAL, juin 2008)

¹ www.habitatgroupé.org

Il s'agit d'une démarche collective propre à chaque projet (le choix du statut juridique en particulier est libre) mais qui a pour but de développer un nouveau mode de vie basé sur les rapports humains (solidarité) et l'écologie. Comme le montre la figure 5, l'habitat groupé entre parfaitement dans le cadre du développement durable.

➤ Les écoquartiers :

La définition proposée par ec(H)ome : *C'est un quartier urbain pensé de façon à minimiser son impact sur l'environnement. Sa conception recherche généralement au moins une autonomie énergétique et vise à réduire l'empreinte écologique¹* exprime parfaitement la spécificité des écoquartiers dans ces autres modes d'habiter aujourd'hui : l'aspect écologique est prioritaire sur les côtés social et économique. Ce sont des projets urbains de grande échelle qui sont la plupart du temps mis en œuvre par des collectivités territoriales (c'est une autre particularité).



Illustration 5 : ZAC de la Bonne à Grenoble © Sem Sages
Source : www.servirlepublic.fr

➤ Les écohomeaux :

La démarche Ecohomeaux, mise en œuvre par l'Association des Ecohomeaux de l'économie Sociale et solidaire (AES), a pour objectif de répondre à la problématique des communes rurales à faible densité de population. Selon AES, le but est *de revitaliser un village avec une démarche globale qui allie :*

- *La maîtrise du foncier et le développement d'un habitat répondant à des normes de Haute Qualité Environnementale*
- *Le respect de l'environnement*
- *La création de logements sociaux*
- *L'accès à la propriété en auto construction accompagnée*
- *Le maintien des jeunes au pays*
- *L'accueil de nouveaux habitants, actifs et porteurs de projets²*

➤ Les écovillages :

Selon le site du GEN, Global Eco-villages NetWork, les écovillages (terme né de la fusion entre écologie et village) sont des communautés intentionnelles urbaines ou rurales qui s'efforcent de mettre en place un mode de vie solidaire à faible impact environnemental. De par leur aspect communautaire, ils n'entrent pas dans le cadre de notre étude.

➤ Les coopératives d'habitants :

Au sein de ces alternatives d'habitat, la coopérative d'habitation occupe une place particulière du fait de quelques caractéristiques propres au mouvement coopératif : une histoire, des valeurs particulières, une forme de logement originale, à mi chemin entre propriété et location. Nous reviendrons plus en détail sur ces coopératives, notamment via l'étude de Habicoop (2.2.2).

¹ <http://www.echome.fr/rep-lexique/ido-165/ecoquartier.html>

² http://www.passarelleco.info/rubrique.php?id_rubrique=91

Ceci montre que les alternatives d'habitat peuvent prendre des formes diverses. Mais elles s'appuient généralement sur les expériences étrangères qui sont une grande source d'aspiration. Néanmoins elles ne peuvent être dupliquées en France.

1.4. Des expériences modèles à l'étranger.

A l'étranger, de nombreux projets se sont montés autour des thématiques du développement durable. Nous ne chercherons pas à tous les énumérer mais retiendrons ceux qui se démarquent et qui témoignent d'une certaine faisabilité. On y retrouve notamment des structures expérimentales se voulant être exemplaires en terme d'écologie ; des démarches coopératives impliquant les habitants dès la naissance du projet ainsi que des associations promouvant la mixité sociale et l'intégration. Voyons quels sont ces projets à travers un rapide tour d'horizon.

1.4.1. Les écoquartiers.

Les écoquartiers sont des projets urbains prenant en compte les objectifs du développement durable. Le schéma ci-contre rappelle les trois piliers sur lesquels les principes du développement durable se fondent, à savoir l'aspect écologique, social et économique.

Dans les pays d'Europe du Nord, les écoquartiers essayant de prendre en compte ces trois piliers sont apparus dans la seconde moitié des années 90.

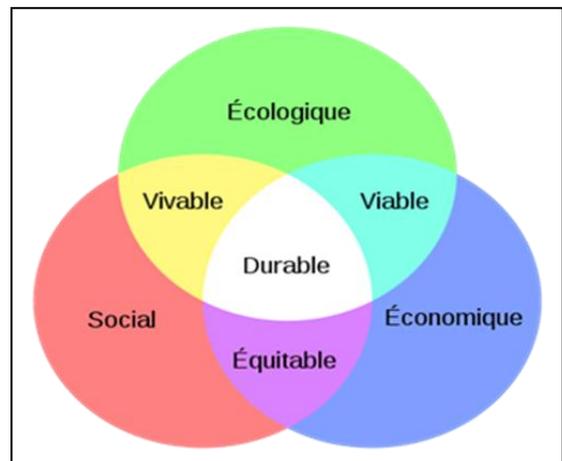


Figure 6 : Les 3 piliers du DD

Source : wikipedia

Les « écoquartiers » à l'étranger tels que : Fribourg, BedZED, Hammarby Sjöstad, Vesterbro, Eco-Viikki, Eco-Viikki sont souvent présentés comme idéaux. Les médias citent souvent l'efficacité énergétique de leurs installations dépassant largement la moyenne nationale. Ils mettent notamment en exergue la division de l'empreinte écologique par habitant par deux voire par trois selon les modèles. Cependant, on y associe rarement les dimensions participatives et sociale nécessaires à leur émergence.

L'opportunité nous a été donnée par Nathalie Mandaron (chef de projet des Espaces naturels et régionaux de la région Nord-Pas-de-Calais) de participer à un voyage de sensibilisation sur la question de nouveaux modes d'habiter. Nous nous sommes adressés entre autres aux élus de trois communes de la région Nord-Pas-de-Calais. La première journée du voyage était consacrée à la visite de l'écoquartier d'EVA-Lanxmeer à Culembourg au Pays-Bas, et la deuxième journée a été animée par l'architecte belge Marc Martens présentant différentes opérations de logements groupés dans les communes rurales et péri-rurales à proximité de Louvain en Belgique. Ces opérations ressemblent fortement au cas d'études ANAGRAM que l'on abordera dans la partie 2.2.

L'origine du projet EVA-Lanxmeer revient principalement au charisme et l'engouement de Marleen Kaptein. Cette femme débordante d'énergie et d'idées novatrices a su s'entourer d'une équipe de travail active pour mettre sur pied un projet de grande ampleur.

Le quartier EVA Lanxmeer a été construit sur d'anciennes terres agricoles, et regroupe aujourd'hui 240 logements sur 24 hectares. La moyenne d'habitants par logement est de 2.27 (Photo aérienne en annexe 5).

Certes, la diminution de l'empreinte écologique par habitat est très satisfaisante et les techniques d'architectures et de gestion d'énergies sont performantes. Mais ce qui distingue cet écoquartier des autres et qui nous a particulièrement intéressé dans notre étude est la participation des habitants dès les balbutiements du projet ainsi que la volonté d'intégrer une certaine mixité sociale.

Une étude des modes de vie des habitants réalisée en amont du projet a permis une grande diversité et flexibilité des logements ce que nous avons pu constater lors de notre



visite à travers la grande variété de type d'habitat. Les logements sont différenciés non seulement par leur architecture mais également par leur taille ainsi que leurs espaces communs mis à disposition. De nombreuses initiatives de construction ont été le fait des habitants eux-mêmes, le quartier compte 24 logements dessinés et conçus en respectant les souhaits d'un groupe de seniors retraités qui ont voulu eux-mêmes concevoir l'endroit où ils finiraient leur vie. Une plus grande diversité de l'offre a été mis en place permettant d'accueillir 30 % de logements sociaux. Un bailleur social BetuwsWonen s'est associé au projet pour l'intégration de logements sociaux.

Illustration 6 : Photo aérienne de EVA Lanxmeer

Source : *Présentation du Projet Eva Lanxmeer par Marleen Kaptein le 3 décembre 2009*

EVA-lanxmeer est un écoquartier exemplaire qui inspire aujourd'hui de nombreux pionniers voulant développer ces initiatives dans l'Hexagone.

1.4.2. Les coopératives d'habitant.

Le mouvement coopératif est un mouvement mondial représenté par l'Alliance Coopérative Internationale. Implantées dans un grand nombre de pays, les coopératives d'habitation sont dans certains d'entre eux bien plus qu'une alternative en développement : elles sont des éléments majeurs du parc immobilier.

En Suisse elles représentent par exemple 8% du parc immobilier pour 130000 logements¹. Accompagnées et soutenues par l'Association Suisse pour l'Habitat, elles atteignent même près de 20% du parc dans les grandes villes. Parmi les sociétés coopératives connues, on retrouve notamment la Société Coopérative d'Habitation de Genève (SCHG) et de Lausanne (SCHL). Elles ont été créées au début des années 1920 par des syndicalistes, des ouvriers engagés, des philanthropes... pour résoudre le problème de logement de la classe ouvrière. Aujourd'hui, ce sont *des sociétés sans but lucratif dont le but social est d'améliorer les conditions de logement de la population, principalement de ses membres et de leurs familles*².

¹ www.habicoop.fr

² www.schg.ch

En Norvège, elles représentent 15% du parc immobilier (40% à Oslo) et 650000 habitants¹. Les associations de coopératives qui contribuent à l'élaboration des coopératives sont financées par l'Etat.

Au Canada, ce sont plus de 2200 coopératives qui offrent environ 92000 logements². Les coopératives d'habitants y sont une institution, aidée par l'Etat. La Fédération de l'Habitation Coopérative du Canada en est leur porte-parole et œuvre pour leur croissance et leur stabilité.

1.4.3. Le cohousing.

Le cohousing est associé à une communauté d'habitants résidant sur un espace généralement d'une dizaine d'hectares composé d'une multitude de maisons conçues de manière à ce que chacun puisse vivre en cohésion avec son voisinage. Au-delà d'une simple relation de voisinage, il y a un partage des activités et des espaces de vie commune s'établit avec par exemple une cuisine, une salle à manger, une buanderie, un espace de jeu, etc.... Participation et partage sont les maîtres-mots du cohousing garants de son succès.

Traditionnellement, les habitants sont conviés à partager un dîner dans les salles-à-manger communes plusieurs fois par semaines. La garde et l'éducation des enfants, le jardinage, l'entretien des espaces communs sont autant d'activités basées sur le principe de la coopération.

Le mouvement du cohousing est né au Danemark dans les années soixante, alors que des familles n'étaient pas satisfaites de leur maison et de la communauté qui les entourait. Dans le journal local, Bodil Graae rédige un appel à la population s'intitulant, *Les enfants devraient avoir une centaine de parents*, invitant à un nouveau mode de vie : le cohousing. Ainsi le premier cohousing à Sættedammen émerge en 1967 regroupant une cinquantaine de familles.

A ce jour il existe des centaines de communautés de cohousing au Danemark et dans les pays d'Europe du Nord. Plus de 110 opérations de ce type s'y sont déjà réalisées. En outre, on compte également une centaine de projets en cours aux Etats Unis et l'on retrouve quelques projets de ce type au Canada, Royaume-Uni, et en Australie.

Quelques statistiques sur le cohousing :

- Localisation : urbains (40%), et péri-urbains (57%), rurale (3 %)
- Nombre de logements : en moyenne 24 pour 51 résidents sur une surface moyenne de 10 ha.
- Population : femmes (58%), enfants (27%), hommes (15%).
- 55% des projets ont vu le jour entre 1 et 5 ans après le lancement du projet, et 7% ont mis plus de 10 ans à se concrétiser.

¹ www.habicoop.fr

² www.fhcc.coop

1.5. Argumentaire général.

L'habitat groupé n'étant pas répandu à l'heure actuelle, nous avons cherché à préciser les enjeux mis en avant par ce nouveau mode d'habiter. Nous avons cherché un modèle théorique pour accompagner notre réflexion. La pyramide de Maslow est un outil de la psychologie du travail souvent utilisé en entreprise pour le management et les ressources humaines. Nous avons essayé de transposer la pyramide de Maslow à l'habitat pour mieux cerner les relations entre l'habitant et l'habitat.

➤ La pyramide de Maslow :

La pyramide de Maslow permet d'avoir une approche simplifiée des besoins fondamentaux dont dépend l'être humain. Elle permet également d'analyser l'individu et ses relations avec lui-même, ses semblables et son environnement.

Chacun des 5 types de besoin différenciés par Maslow ne peut être atteint à condition que le besoin inférieur est lui-même atteint.

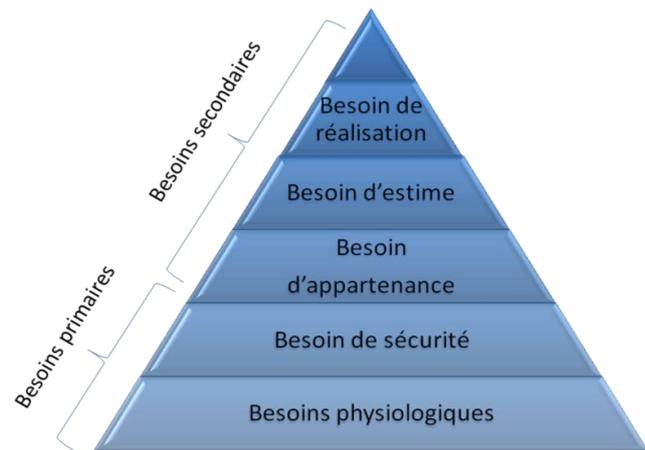


Figure 7 : La pyramide de Maslow

Source : <http://webspaceship.edu/cgboer/maslow.html>

➤ La pyramide de Maslow adaptée à l'habitat

Besoins primaires

Besoins physiologiques : Au plus bas de la pyramide se trouve la base des besoins requis pour un individu logé dans un habitat, à savoir : la protection contre les intempéries, l'accès à l'eau courante, à un réseau d'assainissement, à un accès piéton et routier, à l'électricité, et tout autre réseau d'énergie nécessaire la régulation de la température, etc.

Besoin de sécurité : Une fois les besoins physiologiques atteints, on peut viser une certaine sécurité. On espère alors que le logement de l'individu soit assez robuste pour faire face à des intempéries violentes, que l'installation électrique soit aux normes, que ses biens se trouvent en sécurité, etc. On reste ici dans un périmètre étroit du bien-être de l'individu.

Les besoins physiologiques et de sécurité sont des besoins dits « primaires ». L'habitat devrait atteindre ces deux niveaux de base. Cependant, ce n'est pas le cas à cause des problèmes de précarité par exemple. Un bon nombre de la population n'a pas accès à ces besoins primaires.

En outre une grande majorité de la population ayant accès à ces besoins primaires dans son habitat ne cherche pas à les dépasser non pas parce que le désir n'y est pas, mais sûrement parce que les moyens d'aller au-delà ne sont pas à portée de main, ou alors sont peu connus. Nous verrons que l'habitat groupé se démarque par rapport à l'habitat standard au niveau de la jonction des besoins primaires et secondaires.

Besoins secondaires

Besoin d'appartenance : On parlera ici de reconnaissance ou d'appartenance à un groupe. Aujourd'hui, les individus ont l'occasion de trouver cette appartenance dans leur vie professionnelle, ou bien dans des associations culturelles et sportives. Ce niveau de besoin se traduit par la recherche de sa propre existence dans le regard des autres. Dans cette étape se retrouve également la peur de la solitude.

Un individu logeant dans un habitat standard s'identifie-t-il à un groupe d'habitants ? On pourrait avancer qu'il appartient par exemple à un groupe de voisins se rendant des services, ou à une classe sociale du fait de son quartier de résidence ou encore qu'il se revendique d'un certain groupe par ses choix de vie au sein de l'habitat (consommation, aménagement, rythme de vie...), etc.

Néanmoins, seul, il reste en partie cloisonné au sein de son logement, ce qui empêche l'interaction avec autrui dans son « mode d'habiter ». En cela, à lui seul, on peut dire qu'il forme un groupe. Le mode standard d'habitat permet difficilement d'accéder au troisième besoin de la pyramide Maslow.

Du fait même de son organisation impliquant échange et vie en groupe, l'habitat groupé décide d'une appartenance. Quel que soit le type d'habitat étudié par la suite, chaque individu appartient à un groupe et sera reconnu comme membre de celui-ci. Bien que composée de plusieurs individus, un ménage constitue une entité de fait qui s'écarte du débat.

Besoin d'estime : dans cette étape, on retrouve généralement l'identification et la reconnaissance de l'autre par son savoir et ses compétences. Cette quatrième étape n'est peut-être pas franchie systématiquement dans le cadre de l'habitat groupé, mais le mode de vie est tel qu'il reste accessible par un grand nombre d'habitants.

Abraham Maslow distingue deux critères. Le premier se fonde sur l'attente de reconnaissance, d'un statut, voire d'une gloire. On parle aussi de dignité et de réputation. La diversité fonctionnelle, qui fait partie de certains projets, facilite fortement la reconnaissance de l'autre. De plus, l'aspect participatif associé aux projets, comme l'organisation de différents groupes de travail lors du lancement de projet (communication, finances/juridique, bâtiment, lieux, etc.) permet à chacun de développer ses propres connaissances et compétences autour d'un thème précis et de franchir le quatrième jalon de la pyramide de Maslow.

Le second critère est plus centré sur l'individu, sa propre reconnaissance qui accompagnera son indépendance, sa liberté. Il est bon de noter que dans ce cas, la régression éventuelle est très douloureuse. Cette régression peut être le fait du vieillissement et des incapacités qu'il suppose. L'isolement peut limiter l'expression des niveaux élaborés de la pyramide

La mixité générationnelle que l'on retrouve dans certains projets, notamment celui des 24 logements destinés aux retraités au sein de l'éco quartier EVA-Lanxmeer, retarde la dépendance de l'individu grâce à l'entraide au sein du groupe. Les habitats de types intergénérationnels en sont un très bon exemple.

Besoin de réalisation ou d'évolution : Selon Maslow le cinquième et dernier niveau est atteint lorsque l'individu a pleinement atteint et dépassé ses objectifs, ici l'individu éprouvera un besoin d'évoluer. Nous pouvons par exemple imaginer que toutes les personnes faisant partager leur expérience et promouvant l'habitat groupé ont atteint ce niveau de « maîtrise » de l'habitat groupé. Les interprétations de cette cinquième étape peuvent être nombreuses, en outre elles ne changeront pas la conclusion de la réflexion menée sur la pyramide de Maslow associée à l'habitat.

➤ Conclusion :

Nous rappelons qu'il s'agit d'une approche que nous nous sommes permis de réaliser et nous sommes bien conscients des limites qu'elle comporte. Ceci étant dit, cette méthode nous a accompagnés dans notre réflexion sur la question de la faible diffusion des habitats groupés sur le territoire français. Nous comprenons désormais que les besoins primaires étant souvent couverts par l'habitat, l'individu ne recherche pas à satisfaire des besoins secondaires qu'il peut retrouver dans ses activités professionnelles ou sociales. De plus, l'esprit de l'habitat groupé ne peut pas convenir à tout le monde. Néanmoins, la réflexion menée à l'aide de la pyramide Maslow appliquée à l'habitat montre que l'individu pourrait se trouver aisément dans un mode d'habiter où les « besoins primaires » sont largement acquis et où le développement personnel se forge autour des « besoins secondaires ». Nous en concluons que ce nouveau mode d'habiter est en quelque sorte une réussite sociale.

2. Projets d'habitats groupés.

Nous nous appuyons sur un travail d'investigation composée de quatre phases – recherche de projets, identification des projets représentatifs, prise de contact, rencontre avec les membres du projet – pour dégager les caractéristiques des différentes formes d'habitat groupé et pour définir une **typologie**.

L'identification des projets symboliques et l'élaboration de la typologie ont été affinées au fur et à mesure de notre travail par une démarche rétroactive.

2.1. Tour de France des projets.

Avant de définir les cas d'études de notre IMPACT, nous avons recensé un grand nombre de projets se trouvant sur le territoire français. Il s'avère qu'il y a beaucoup plus d'opérations émergentes que d'opérations déjà réalisées. Néanmoins ce travail effectué en amont nous a permis d'identifier les cas d'études qui nous permettaient d'avoir un éventail d'expérience assez large pour pouvoir établir les typologies relatives à l'habitat groupé.

De plus, afin de valoriser notre travail et de faciliter la démarche que pourrait avoir une personne désirant se renseigner sur les habitats groupés, nous avons mis en place un tableau EXCEL détaillant et classant une grande partie des projets en cours ou déjà réalisés selon les critères suivants :

- Objectif du projet
- Statut juridique
- Partenariat / Organismes de soutien
- Localisation (Zone urbaine, périurbaine, ou rurale)
- Type de projet (Echelle, nouveau ou réhabilitation, type de logement)
- Etat d'avancement
- Contacts

Ce tableau figure en annexe 4.

2.2. Cas d'étude.

2.2.1. Choix des projets.

Parmi tous les cas répertoriés, il nous fallait sélectionner les projets les plus représentatifs de la typologie. Mais l'établissement de cette dernière ne pouvait être faite qu'avec une grande expérience du sujet et beaucoup de travail. Elle devait également être alimentée par le retour d'expérience des rencontres avec ces projets. On voit qu'il s'agit là d'un processus itératif qui nécessite du temps, plusieurs rencontres et une bonne dose d'expérience.

Le choix de ces projets fut donc compliqué pour nous qui étions novice dans le sujet. De plus nous étions contraints par le temps (il fallait contacter les projets assez rapidement si l'on voulait les rencontrer en tenant compte du temps qu'il faut pour obtenir des réponses, fixer des rendez-vous...) et les moyens (sans budget, nous ne pouvions nous déplacer

facilement, or nous préférons aller à la rencontre des personnes pour que les échanges soient plus interactifs).

Notre choix s'est donc porté sur :

- Trois projets basés sur les principes des coopératives d'habitants :
 - HEP, Habitat Ecologique Partagé situé à Lille
 - HAB, Habiter Autrement à Besançon,
 - VV, Village Vertical situé à Villeurbanne
- Un projet basé sur l'accession progressive à la propriété :
 - AERA, Actions, Etudes et Recherches autour de l'Architecture qui propose et encadre des projets de Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété (SCIAPP)
- Un habitat groupé faisant partie du réseau MHGA :
 - ANAGRAM créé à Villeneuve d'Ascq en 1991

Notons que ce choix a été également fait au gré des opportunités et des conseils des personnes que nous avons déjà rencontrés. HEP nous a par exemple orienté vers HAB qui nous ont conseillé de voir VV. De même, nous avons découvert l'habitat groupé de Villeneuve d'Ascq par l'intermédiaire d'un intervenant de la filière Aménagement Construction Environnement à l'Ecole Centrale de Lille, M. Kieken, qui fait partie d'un projet similaire situé dans la même rue.

Enfin, signalons que nous avons rencontré les membres d'un cabinet d'architecte (Atelier F) que nous avons rencontrés au début de notre projet pour nous guider dans notre sujet et qui encadre un projet d'habitat groupé à Proville (59).

2.2.2. Les coopératives d'habitants : Habicoop, VV, HAB et HEP.

En France, le mouvement de l'habitat coopératif s'appuie sur un acteur très actif auquel nous avons souvent été confrontés, il s'agit d'Habicoop (qui n'a pas pu répondre à nos demandes de rencontres, faute de disponibilité). Avant toute chose nous reviendrons sur ce mouvement et sur Habicoop en particulier.

Au cours de notre Impact, nous avons rendu visite à 3 projets répondant au concept d'habitat coopératif. Ces 3 projets étaient à un degré d'avancement plus ou moins avancé : le Village Vertical était le projet le plus avancé et pouvait compter notamment sur une collaboration étroite avec Habicoop pour devenir la première coopérative d'habitants de France (on recense une cinquantaine de projets aujourd'hui). Mais les expériences de Habiter Autrement à Besançon et Habitat Ecologique Partagés ne doivent pas être négligées car elles apportent des éléments spécifiques intéressants pour notre étude. En effet, une trame générale peut être dégagée dans ces démarches, notamment dans le franchissement de certains jalons, mais rien n'est totalement transposable.

2.2.2.1. Habicoop, Lyon (69).

Comme on a pu le voir dans l'historique, le mouvement coopératif a une histoire propre qui doit à un certain déclin dans les années 70-80 son manque de reconnaissance actuelle. En effet, il n'existe aujourd'hui aucune coopérative d'habitants en activité en France et son statut juridique n'est pas encore reconnu. C'est pourquoi le mouvement s'inspire des exemples canadiens et suisses.



Illustration 7 : Logo Habicoop

Source : www.habicoop.fr

A l'image de la situation dans ces pays, les coopératives d'habitants s'appuient sur un solide réseau dont l'acteur majeur est Habicoop. Cette association lyonnaise (étant donné la place privilégiée de la ville de Lyon dans l'histoire des mouvements sociaux, on ne s'étonnera pas de cette localisation !) particulièrement active est à la fois un centre de ressource et un accompagnateur de projets.

Depuis septembre 2008, ils sont à la tête d'une campagne de lobbying (110 sénateurs et députés ont été contactés) visant à faire reconnaître officiellement le statut de « Coopérative d'habitants » et à obtenir des aménagements fiscaux. S'ils n'ont pas obtenu gain de cause dans le projet de loi « Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » de 2009, ils ont obtenu de Mme Boutin un engagement « à ce que ses services mènent une étude plus approfondie sur le montage des coopératives d'habitants ».

Mais la spécificité principale de l'habitat coopératif réside dans la forme de logement unique qu'il propose, à mi chemin entre la propriété et la location. Habicoop propose la définition suivante :

« Une société coopérative d'habitants regroupe des personnes qui veulent gérer et améliorer, ensemble, les logements qu'ils occupent dans un même immeuble ou sur un même terrain. Les valeurs fondamentales sont la propriété collective, la sortie du système spéculatif et la démocratie. »¹

Cela se traduit par un fonctionnement particulier basé sur les 3 principes coopératifs que traduit la phrase précédente :

- La double qualité coopérateur/habitant :
 - En souscrivant des parts sociales, les membres sont copropriétaires de la société coopérative et peuvent prendre part aux décisions de la coopérative.
 - Ils paient également un loyer à leur société coopérative, propriétaire de l'immeuble.
- Un fonctionnement démocratique basé sur l'égalité selon le principe « une personne = une voix »
- Une société à but non lucratif puisqu'aucune plus-value ne peut être faite sur la vente de parts sociales.

Ainsi la coopérative d'habitant a pour but de répondre au problème du logement en proposant un logement adapté aux locataires (il a participé à sa conception) et en offrant :

- *une alternative pour les personnes exclues du marché de l'immobilier* (grâce à la mutualisation des moyens et espaces, les loyers proposés sont inférieurs au prix du marché)
- *un nouveau type de rapport à la propriété*
- *des solidarités de voisinage².*

¹ www.habicoop.fr

² www.habicoop.fr

2.2.2.2. Village Vertical, Villeurbanne (69).

Le **Village Vertical** est un projet pionnier de coopérative d'habitants qui vise notamment à devenir une vitrine, un modèle dont pourront s'inspirer les autres projets. Dans cet objectif, il fait écho au besoin évoqué par Jacques Prades ([2]) d'un « *lieu d'une fabrique de rêves* » - une idée que partage très probablement Habicoop (c'est également le sentiment des membres de **HEP**). Le partenariat très fort établi avec Habicoop témoigne en effet d'une synergie entre les deux associations (VV est aujourd'hui encore une association) et explique que le projet soit si avancé.



Illustration 8 : Logo du Village Vertical

Source : Dossier de presse : Un habitat écologique et coopératif à Villeurbanne

Le projet a été initié en 2005 par un couple qui s'est retrouvé confronté au problème de l'explosion des prix de l'immobilier. Devant l'impossibilité d'acquérir un logement de bonne qualité, ils ont soumis l'idée à une dizaine d'autres couples de monter un projet qui leur permettrait d'accéder au logement dans de meilleures conditions.

Depuis 2005, le projet a mûri, le groupe s'est étoffé et VV a réussi à tisser un réseau de partenaires très solide qui permet de faire avancer efficacement le projet.

L'écohabitat imaginé par le Village Vertical se concrétisera à travers un immeuble écologique urbain de 14 logements. Il s'intégrera au projet d'urbanisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Maisons Neuves¹ à Villeurbanne mené par l'Office Public d'Aménagement et de Construction (OPAC) du Rhône pour le compte du Grand Lyon. Les 14 logements se composeront de 10 logements sociaux (déjà pourvus) et de 4 logements très sociaux (3 restent à pourvoir). Ces 3 logements seront attribués à des jeunes en parcours d'insertion qui seront suivis par une structure membre de l'Union Régionale pour l'Habitat Autonome des Jeunes (URHAJ). En plus d'être un laboratoire d'écologie urbaine (économie d'eau, d'énergie, déplacements doux), l'immeuble intégrera des parties communes :

- une grande pièce commune avec une cuisine,
- une buanderie,
- un jardin / terrasse,
- des balcons,
- quatre chambres d'amis / d'hôtes.

La coopérative HLM Rhône Saône Habitat assure le financement de l'immeuble jusqu'à ce que le projet soit réalisé, que les membres soient dans leur logement. Puis le Village Vertical remboursera la coopérative HLM. Si le remboursement par VV est impossible, la coopérative d'HLM récupère les logements (qui sont des logements sociaux). Parallèlement, elle monte son propre projet d'accession sociale à la propriété dans la ZAC des Maisons Neuves (on pourra consulter le document [6] pour plus de détails) :

¹ Cette opération, qui se veut exemplaire en matière d'aménagement durable, entre dans le cadre de l'Agenda 21 du Grand Lyon.

	Village Vertical	Rhône Saône Habitat	Total
Surface Habitable (SHAB)	1 020 m ²	1 750 m ²	2 770 m ²
Surface Hors Œuvre Nette (SHON)	1 328 m ²	2 118 m ²	3 446 m ²
Nombre de logements	14	24	38
Type de logements : T1/T2/T3/T4/T5	2 / 5 / 2 / 2 / 3	0 / 5 / 8 / 10 / 1	2 / 10 / 10 / 12 / 4

Figure 8 : Programme de VV et Rhône Saône Habitat pour la ZAC des Maisons Neuves
 Source : Dossier de presse : Un habitat coopératif et écologique à Villeurbanne (27/01/2010)

Concernant la question du montage juridique, la question est laissée au soin de Habicoop. Dans l'idéal, VV espère que le statut de coopérative d'habitant soit finalement réintégré. Dans le cas contraire, Habicoop est chargé de trouver le statut le plus adapté aux principes coopératifs.

Pour résumer, la maîtrise d'ouvrage est prise en charge par 4 acteurs :

- Le Village Vertical
- La coopérative d'HLM Rhône Saône Habitat
- L'association Habicoop
- L'URHAJ

La maîtrise d'œuvre a été attribuée à deux cabinets d'architecte spécialisés dans l'architecture environnementale : Arbor & Sens et Détry & Lévy (quelques images du projet figurent en annexe 6). La société SOLIRA aura la charge de concevoir, réaliser, financer et exploiter la toiture de panneaux photovoltaïques.

En terme de partenariats, le Village Vertical bénéficie du soutien de nombreuses collectivités : la Région Rhône-Alpes, le Grand Lyon et la Ville de Villeurbanne, l'OPAC.

On le voit le réseau de partenaires de VV est très développé et s'explique par la volonté de tous ces acteurs de créer un aménagement durable. Grâce à ce réseau, le projet avance rapidement et espère tenir son calendrier d'action :

- **2005** : constitution du groupe Village Vertical, montage de l'association.
- **2006** : partenariat entre le Village Vertical et Habicoop. Formalisation des partenariats. Travail de faisabilité architecturale du projet.
- **2007** : premier travail relatif au montage juridique et financier.
- **2008** : aboutissement de la recherche foncière.
- **2009** : création de la société coopérative. Conception architecturale.
- **2010** : mise à disposition du terrain ZAC des Maisons Neuves, début des travaux de construction.
- **2012** : installation des villageois verticaux dans leurs logements. Démarrage des activités d'accueil des futures coopératives d'habitants, en partenariat avec Habicoop.¹

¹ www.village-vertical.org

Au cours de notre étude, nous avons pu discuter avec un membre du Village Vertical. Il nous a permis de mieux comprendre le projet, de récolter des informations supplémentaires mais il nous a surtout parlé de son vécu et de son expérience, de tout ce qui ne figure finalement pas dans la revue de presse. Nous y reviendrons dans la partie « Recommandations ».

2.2.2.3. Habiter Autrement à Besançon (25).

Le second projet dont nous allons parler maintenant s'inscrit également dans la mouvance coopérative. Il s'agit du projet **Habiter Autrement à Besançon (HAB)** qui se définit de la façon suivante :

« Habiter Autrement à Besançon est un groupe de citoyen-nes qui veut inventer une nouvelle manière d'habiter dans notre ville. Concernés par la vie de la cité, nous voulons créer un habitat coopératif respectueux de notre environnement et favorisant les échanges sociaux. »¹

A terme, HAB se veut une association accompagnatrice de projet de coopérative d'habitants (ils pensent déjà à un autre projet dans le futur écoquartier des Vaïtes à Besançon) mais nous l'identifierons ici à leur projet de construction à la caserne Vauban.

Créé plus récemment que le Village Vertical, le projet de HAB est logiquement moins abouti que ce dernier. En étudiant ce projet, on se concentrera donc sur la phase de réflexion (le stade de la concrétisation n'est pas encore atteint) qui se retrouve dans tous les projets d'habitat coopératif. Cette longue phase de maturation dure plusieurs années, c'est pourquoi il était intéressant d'avoir le retour d'expérience de HAB sur la façon dont a été géré cette phase et de se concentrer sur les outils de suivi qu'ils ont mis en place. Cela sera développé dans la 3^{ème} partie.

Par ailleurs, HAB ne dispose pas non plus du même réseau de partenaires que VV ce qui permettra de mettre en évidence certains écueils que nous n'aurons pas forcément identifiés et que l'on retrouvera dans la plupart des projets.

Comme VV, HAB s'est créé en mai 2007 sur l'initiative d'une personne, Erik Dorge, inspiré par une visite de coopératives d'habitants organisé par Habicoop à Genève. Son appel à la construction d'une coopérative d'habitation a été entendu par plusieurs foyers si bien que le projet compte aujourd'hui 15 foyers.



2013.

Illustration 9 : Vue aérienne de la caserne Vauban

Le projet a pour objectif la création de 30 à 40 logements dans le site de l'ancienne caserne Vauban, qui va être réaménagé selon les principes du développement durable par la ville de Besançon. Il sera fédéré autour de 3 objectifs : la solidarité, la mixité sociale et la mixité générationnelle. Pour cela, HAB compte sur le soutien de la ville et d'un bailleur social, Habitat 25, avec qui ils ont noué un partenariat. L'emménagement est prévu pour la fin de l'année

¹ <http://habiter-autrement-besancon.org/>

Source : <http://habiter-autrement-besancon.org>

Mais aujourd'hui, le projet rencontre de nombreuses difficultés :

- Même si le terrain a été promis par la ville, HAB ne le possède pas encore. Cela empêche d'entrer dans une phase concrète de réalisation.
- L'objectif de mixité sociale n'est pas encore atteint, les membres du projet étant tous issus de la classe moyenne.
- Le projet est également confronté au problème du montage juridique : aucun statut ne correspond actuellement à l'idée d'habitat que se fait HAB. Les membres du projet n'étant pas expert en la matière, ils ont décidé de faire appel à un cabinet de juriste qui sera chargé de faire une synthèse des statuts existants. A cette fin, le projet utilisera un financement que la Fondation de France leur a octroyé pour atteindre l'objectif de mixité sociale.

Pour compléter ce tour d'horizon des coopératives d'habitations, nous allons maintenant étudier Habitats Ecologiques Partagés, un autre acteur du réseau de l'habitat coopératif qui a eu l'expérience d'échecs dans l'entreprise de projets coopératifs.

2.2.2.4. Habitats Ecologiques Partagés, Lille (59).

L'association Habitats Ecologiques Partagés (HEP) a été créée en 2005 à partir d'un noyau dur de personnes proposant une alternative au mode d'habiter « standard ». La première étape a été de promouvoir un nouveau mode de vie basé sur l'habitat écologique partagé afin de mener à bien un projet commun dont les principes de base sont : « simplicité volontaire et autopromotion ». On compte désormais une centaine de personnes, généralement issues du monde associatif, prêtes à relever le défi.

Les deux premières années ont permis à l'ensemble du groupe de se confronter dans un premier temps à une démarche de travail participative et collective, puis d'approfondir l'aspect écologique du projet pour prendre conscience des possibilités techniques envisageables.



Illustration 10 : Logo HEP

Source : www.mres-asso.org

Durant les trois années suivantes, le groupe s'est confronté à la complexité des statuts juridiques pour essayer de définir le statut le plus pertinent à associer à leur projet. En parallèle, une réflexion a été menée sur un éventuel rapprochement avec Habicoop.

D'après les membres d'HEP, la conclusion de leur travail ne fut pas aussi positive que dans les études de cas précédentes. Un projet d'habitat écologique partagé comportant 46 familles aurait dû voir le jour, mais la difficulté du travail et probablement le manque de soutien (organisation, juridique, financier, etc.) ont eu pour conséquence l'essoufflement des membres d'HEP. Certes, la motivation et l'enthousiasme des membres ont fait avancer le projet mais l'absence d'opportunités a mené l'équipe de travail dans une « impasse ».

Nous essaierons de dégager les causes de cet « échec » pour mieux le prévenir dans la partie « Recommandations ».

2.2.3. Les projets basés sur l'accèsion progressive à la propriété : AERA.

L'association A.E.R.A. (Actions, Etudes et Recherches autour de l'Architecture) a été créée à Toulouse en 1992 par quelques architectes et étudiants ayant pour objectif de développer une réflexion dans les domaines concernés par l'architecture, l'habitat, la ville et le rapport au territoire. En 2000 A.E.R.A. s'engageait dans l'action expérimentale locale et le développement des cultures participatives. En 2005, un Programme expérimental de « coopérative d'habitation à vocation sociale et participative » a été initié par l'A.E.R.A. Aujourd'hui l'association A.E.R.A. est nationalement reconnue pour ses actions et pour la concrétisation des projets d'habitation à vocation sociale et participative.

Parti du constat que les coopératives d'habitation à vocation sociale facilitaient une accessión au logement social au sein de structures collectives, A.E.R.A. a passé au peigne fin les différents types de coopératives ayant vu le jour à l'étranger (Canada, Suisse, Brésil, etc.) et s'étant développées sur le territoire français en période d'après guerre. Finalement, un certain type de coopérative émergea du lot : « la location coopérative », il s'agit d'un principe se situant à mi-chemin entre la location et l'accèsion progressive à la propriété tout en gardant l'esprit de coopération. Concrètement, les locataires sont impliqués dès la naissance du projet, et suite à la réalisation du logement HLM, ils acquièrent des parts sociales dans la Société Civile Immobilière (SCI) d'accèsion progressive dont ils sont membres, l'accèsion se fait au fur et à mesure du remboursement des emprunts contractés.

Ces projets sont ouverts à toute personne ayant droit au logement social et exprimant le désir et l'aptitude à s'impliquer dans une telle démarche collective. Afin d'assurer une certaine mixité et une bonne intégration du groupe de coopérateurs dans le quartier, une trame de quotas a été établie :

- 50 % de coopérateurs doivent être issus de la commune ou du quartier et 50% de l'extérieur.
- 20 % doivent être issues de familles nombreuses issues de l'immigration
- La répartition des coopérateurs devrait suivre les critères suivant : 25 % de PLAI, 50 % de PLUS, et 25 % de PLS (*termes à définir ...*)



Illustration 11 : Affiche « Programme expérimental d'habitat coopératif » de AERA

Source : <http://aera.over-blog.com/>

La vocation de cette association est donc de créer un « nouveau mode de production de logements sociaux sous forme de coopératives d'habitation en accèsion progressive ».

A.E.R.A. a su acquérir les compétences nécessaires afin d'établir une démarche facilitant la création d'une telle coopérative d'habitation en accompagnant les coopérateurs depuis le lancement jusqu'à la réalisation du projet. Nous retrouverons dans la partie « recommandations » les méthodes organisationnelles et des partenariats mis en place participant à la réussite des projets menés.

➤ Le projet ABRAM :

Il s'agit de la première opération de ce type encadrée par A.R.E.A. qui prendra forme à la Reynerie à Toulouse, un quartier dit sensible. Un travail collectif entre les coopérateurs (futurs habitants) et A.E.R.A. a été réalisé entre octobre 2006 et avril 2007 dans le but de créer 60 logements comprenant des espaces communs à tous : une salle polyvalente (fêtes, réunions, etc.), une salle d'activité pour enfants, et un atelier de bricolage. On y trouvera également des espaces coopératifs à usage spécifique destinés à un groupe restreint de coopérateurs qui a été déterminé lors de la conception du projet : salle de sport, bibliothèque, et chambres d'amis. Le dépôt de permis est actuellement en attente d'une consultation d'urbanisme.

2.2.4. Les habitats groupés type MHGA : ANAGRAM.

Au cours de nos recherches sur les habitats groupés, nous avons sollicité Philippe Gantier, habitant et membre de l'équipe fondatrice du projet d'habitat groupé à Villeneuve d'Ascq, ANAGRAM.

C'est en décembre 1985 que dix familles, pour la plupart issues des alentours de la ville nouvelle de Villeneuve d'Ascq et dont trois de l'Habitat Groupé locatif de Crieurs se sont concertées dans le but de faire émerger un mode d'habiter basé sur la solidarité, la coopération et la convivialité. Cet habitat s'avérera être un lieu de partage d'expériences et d'échanges entre les ménages.

Il a fallu trois années aux membres d'ANAGRAM pour se mettre d'accord sur un projet commun (en concertation avec un architecte) puis pour négocier et acquérir un terrain – en friche – de Villeneuve d'Ascq. Durant ces trois années, une réunion hebdomadaire permettait d'organiser la gestion quotidienne du montage de projet ou des débats de fonds. A cela s'ajoutait des travaux d'intérêt collectif suivi d'un repas en commun pendant une dizaine de dimanches par année.

L'article 261- 3 du Code de la Construction et de l'Habitation indique que « Ainsi qu'il est dit à l'article 1601-3 du code civil : la vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux ».

La construction elle-même a été laissée aux soins d'une coopérative HLM qui a vendu ses constructions à ANAGRAM selon un contrat de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) dont on trouvera une explication dans l'encadré ci-contre.

Figure 9 : La Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

Source : <http://www.logement.org/achat/vefa.php>

Afin de réduire le coût des constructions (le prix des logements est inférieur de 15 à 20% à celui d'une opération classique équivalente) et de respecter le principe « 1 adulte = 1 voix », ANAGRAM a fait le choix de se fonder en Société Civile Coopérative de Construction (SCCC ou S3C). Grâce à cette structure toujours en place aujourd'hui, un couple de primo-accédant a pu intégrer le projet. De plus la voix de chacun est prise en compte lors des prises de décision. Tout cela est obtenu à moindre effort puisque la souscription à une part de la société coopérative est symbolique et que le financement des constructions est faite de la même façon qu'une maison individuelle.

Pour la prise de décision un tour de table au préalable permet soit l'apparition d'un consensus, soit le report de la décision, soit le passage au vote (oui, non, abstention, ou veto, qui suspend la décision du groupe). La répartition des charges distingue l'investissement, réparti au prorata des surfaces habitables, et le fonctionnement, au prorata des «unités de consommation».

La construction est répartie en 10 lots attribués à chacun selon ses besoins définis au préalable. Un dernier lot représente une la maison commune qui est réservée en priorité à l'usage familial ou la vie de groupe. Cependant il est possible de l'utiliser pour des associations, des activités culturelles, sur proposition d'un des habitants. Nous noterons au passage que les membres du groupes sont très actifs dans le milieu associatif et municipal.

Une chambre d'hôte a été réservée pour des familles, des amis, ou des connaissances qui seraient de passage. Comme d'un commun accord, le séjour de plus d'une semaine nécessite l'accord du groupe. De plus des accueils solidaires de longue durée ont été effectués à plusieurs reprises.

ANAGRAM est le seul projet achevé que nous ayons pu étudier. Les conclusions quant à la qualité de vie au sein d'un habitat groupé semblent être positives sous tous les angles. Les habitants sont ravis d'avoir pu achever leur projet et profitent toujours de cette cohésion de groupe qui reste la clé d'un tel succès.



Illustration 12 : Le projet ANAGRAM
Source : <http://www.ecohabitatgroupe.fr>

2.3. Typologie

Un des objectifs de cette étude a été d'extraire des typologies d'habitats groupés afin de pouvoir y associer chacun des projets. Cependant nous avons constaté qu'il n'y avait pas de corrélation entre les critères caractérisant les projets (cf. tour de France des projets) et d'hypothétiques typologies. Il a été donc très délicat de dégager des typologies pertinentes dans lesquelles tous les projets trouvent leur place.

Néanmoins, après avoir étudié les projets que nous avons eu l'occasion de rencontrer (rencontres et visites), nous ressentions une différence entre les projets de type VV, HEP, HAB qui sont des opérations basées sur les mêmes valeurs de coopération ; ANAGRAM basé sur le collectif et l'accès à la propriété ; les projets de type A.E.R.A. qui s'ancre fortement sur des valeurs sociales, l'accession à la propriété et enfin les projets d'éco-quartiers initiés par des collectivités et dans lesquels la participation des habitants est moindre. Essayons maintenant de définir ces quatre typologies.

2.3.1. Les projets de type coopératif.

Parmi tous les projets auxquels nous avons été confrontés, les coopératives d'habitants ont toujours tenu un rôle à part. Cela tient à leur histoire propre, à leur spécificité juridique, à leurs principes. Nous en avons donc logiquement dégagé une première catégorie pour notre typologie. Nous nous appuyerons sur les études du chapitre 2.2. (essentiellement sur le cas de Village Vertical et sur les ressources d'Habicoop) pour en définir les contours.

Voici un résumé des caractéristiques de l'habitat coopératif :

- Forme du logement : à mi-chemin entre la location et la propriété
- Principes :
 - Double qualité habitant-coopérateur
 - Fonctionnement démocratique : « un homme = une voix »
 - Pas de spéculation
 - Propriété collective du bien immobilier
- Dimension économique : loyers inférieurs aux prix du marché grâce à la mutualisation des moyens et espaces, à l'implication des acteurs, à l'absence d'intermédiaire
- Dimension sociale : mixité sociale importante, partenariats noués dans ce but
- Dimension écologique : critères écologiques pris en compte dans la construction du bâtiment et dans son fonctionnement (mutualisation, accessibilité...)
- Montage de projets :
 - Initiative : groupe d'habitants, parfois une structure associative ou institutionnelle
 - Durée : 2 à 3, voire 4 années
 - Construction : pas d'autoconstruction
- Public concerné : classes moyennes principalement, personnes souvent diplômés, souvent militantes et avec une grande expérience du monde associatif
- Investissement personnel :
 - Temps : important (participation à la conception du projet : logements et espaces communs)
 - Financier : apport initial lors de l'entrée dans la coopérative, puis paiement régulier de redevances (une partie pour l'achat de parts sociales de la coopérative, remboursées à leur départ)
- Taille optimale : de 15 à 25 coopérateurs

- Statut juridique : démarches en cours pour la reconnaissance des coopératives d'habitants

2.3.2. Les projets d'habitats groupés type Eco Habitat Groupé.

Bien que le terme d'habitat groupé soit générique, un certains nombres de projets se définissent uniquement par ce terme. Ils n'entrent pas dans une sous-catégorie telle que l'habitat coopératif. C'est le cas notamment de tous les projets qui sont nés sous l'égide de MHGA devenu aujourd'hui Eco Habitat Groupé.

- Forme du logement : propriété individuelle (quelques cas de locations)
- Principes :
 - Primauté du groupe : autogestion
 - auto-conception,
 - auto-promotion,
 - auto-administration
 - Adopter un mode de vie basé sur le collectif (solidarité, communication entre les familles, convivialité)
 - Bien se loger à meilleur prix
- Dimension économique : avantages économiques grâce à la construction groupée
- Dimension sociale : volonté du « logement pour tous » de mixité sociale (travail avec des bailleurs sociaux parfois) et générationnelle
- Dimension écologique : très importante (le renouveau d'Eco Habitat Groupé est notamment lié à une forte envie des gens de concevoir un habitat écologique et bioclimatique)
- Montage de projets :
 - Initiative : groupe d'habitants, travail avec un architecte. Autoformation des habitants.
 - Durée : très longue, 2 à 3 ans avant achat du terrain, environ 5 ans au total
 - Construction : pas d'autoconstruction
- Public concerné : des familles des classes moyennes principalement, souvent militantes et avec une grande expérience du monde associatif.
- Investissement personnel :
 - Temps : très important (auto-gestion)
 - Financier : investissement important au départ du projet
- Taille optimale : 6 à 7 familles (pour une bonne communication)
- Espaces partagés : de l'ordre de 15%
- Statut juridique : variées (SCCC, copropriétés...)

2.3.3. Les projets basés sur l'accession progressive à la propriété.

Bien qu'à ce jour A.E.R.A. soit la seule association proposant des opérations tel que le projet ABRAM à Toulouse, nous lui attribuons une typologie à part. Les opérations sont particulièrement fondées sur l'aspect social, et le principe de l'accession progressive à la propriété.

- Forme du logement : accession progressive à la propriété.

- Principes : ses projets sont fondés sur le désir de faciliter les plus démunis à l'accès progressive à la propriété.
- Dimension économique : avantages économiques grâce à l'accès progressive à la propriété.
- Dimension sociale : sécurisation résidentielle, solidarités de voisinage, développement social durable et économie solidaire, responsabilité, mixité sociale territoriale.
- Dimension écologique : diminution de l'empreinte écologique perçue au travers de la densité et la mise en commun d'espace et des services.
- Montage de projets :
 - Initiative : groupe d'habitants, travail avec un architecte. Autoformation des habitants.
 - Durée : 6 mois de concertation, 6 mois d'échange avec l'architecte, plus 18 mois de construction.
 - Construction : société HLM
- Public concerné : familles nombreuses issues de l'immigration, 3 catégories de revenus HLM bas (PLAI, PLUS, et PLS)
- Investissement personnel :
 - Temps : investissement de la part des coopérateurs lors des deux premières périodes de 6 mois.
 - Financier : mensualité équivalente à un loyer mensuel
- Taille optimale : pouvant aller de 12 à 60 familles
- Espaces partagés : de l'ordre de 15%
- Statut juridique : SCI à accès progressive à la propriété détenue par la société HLM

2.3.4. Eco-quartier de type EVA Lanxmeer

Les écoquartiers étant aujourd'hui en plein essor nous avons pris parti d'y associer une typologie. La diversité des écoquartiers de par leur implantation, vocation, échelle, etc. ne nous permet pas d'effectuer une typologie fine, on se basera donc sur une analyse plus globale et valable pour chaque écoquartier.

- Forme du logement : locatif et propriété
- Principes :
 - Intégrer les trois piliers du développement durable dans sa réalisation
- Dimension économique : dépend du type de logement (sociaux, autres, etc.)
- Dimension sociale : mixité sociale peu importante à ce jour, mais devrait être intégrée au cours du temps.
- Dimension écologique : mis en avant comme le premier avantage que comportent les écoquartiers.
- Montage de projets :
 - Initiative : les collectivités territoriales
 - Durée : de 4 à 10 années
 - Construction : pas d'autoconstruction
- Public concerné : l'idéal serait d'assurer une mixité sociale, avec un certain taux de logements sociaux inséré au projet comme nous trouvons à EVA-Lanxmeer.
- Investissement personnel :



- Temps : à l'étranger, comme au Pays-Bas, la conception du projet est réalisée par les collectivités territoriales (maîtrise d'ouvrage). A notre connaissance il n'existe pas de projet d'écoquartiers où les habitants participent à la conception en France.
- Financier : ADEME, l'état, etc.
- Taille optimale : l'expérience montre qu'une bonne cohésion entre les habitants se retrouve dans un groupe de « taille humaine » ce qui représente 6 à 10 ménages. Dépassant ce nombre de ménages, l'écoquartier se divisera naturellement en plusieurs entités, donc il est difficile de définir une taille optimale sur le plan social.
- Statut juridique : pas de statut particulier.

3. Recommandations.

Au cours de notre Impact, nous avons pu acquérir une petite connaissance des projets et des démarches entreprises par ces gens qui souhaitent mettre en œuvre de nouvelles formes d'habitats. Nous avons pu dresser un panel (non exhaustif !) des projets qui sont en cours de montage en France et en dégager une typologie.

Cela nous a également permis d'analyser ces démarches et de déterminer quelques points de passage obligés. En particulier nous avons tenté de mettre à profit nos lectures ainsi que l'expérience de ces personnes pour proposer quelques recommandations que nous avons jugées utiles dans la mise en œuvre de tels projets.

Bien sûr nous ne prétendons pas apporter une recette miracle, cela serait impossible tant chaque projet est unique, mais nous rapportons ici quelques éléments de l'expérience de chacun.

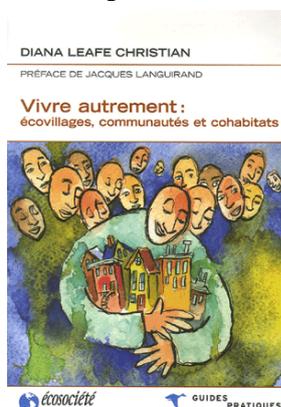
3.1. *Participation et compétences.*

Dans tous les projets d'habitats alternatifs évoqués précédemment, on retrouve une valeur essentielle qui va avoir une transposition technique et organisationnelle : il s'agit de la solidarité. En effet, toutes ces démarches veulent diffuser à plus ou moins grande échelle des valeurs de coopération, de mutualisation de biens et de moyens, d'entraide et de collectif. Ils proposent un véritable changement de mode de vie, a contrario de l'individualisme.

En terme de foncier cela se traduit en particulier par la réalisation d'espaces communs (plus ou moins selon les projets mais c'est une constante). Cela se traduit également en terme de fonctionnement du groupe.

3.1.1. **La gestion de groupe.**

De manière générale, le travail en groupe est une vraie expérience en soi. Il exige des compétences particulières, des règles, une organisation particulière... C'est d'autant plus complexe pour ces projets qui sont bien souvent amenés à travailler ensemble pendant des années, qui partent parfois d'une seule envie commune et qui travaille autour de cette réflexion pour la traduire concrètement.



En la matière, l'expérience de Diana LEAFE CHRISTIAN, rédactrice en chef du magazine *Communities*¹ depuis 1993 et habitante de l'écovillage Eartheaven en Caroline du Nord, est précieuse. Elle nous a souvent été donnée pour référence par les projets que nous avons rencontrés. Même s'il n'y est question que de projets en Amérique du Nord, nous ferons de nombreuses références à son ouvrage [6] dans la mesure où certains éléments tels que la gestion de groupe sont transposables. On restera cependant critique vis-à-vis des aspects idéologiques (*la vision de la communauté*) qui ont une influence beaucoup plus importante dans les communautés que dans certains projets dont il est question dans cette étude.

Illustration 13 : Couverture de [6]

¹ Ce magazine est la plus importante ressource pour les communautés intentionnelles (des coopératives urbaines aux communes rurales) en Amérique du Nord ([7]).

Cette partie « gestion de groupe » touche tous les projets, puisque tous sont amenés à travailler en groupe mais la mise en œuvre concrète des outils **concernent surtout les animateurs du projet** (le groupe lui-même pour les coopératives d'habitants, les accompagnateurs pour les projets types AERA).

3.1.1.1. Sources de conflits.

Avant toute chose, penchons nous sur tous les projets énumérés en 2.1. Un constat s'impose : peu de projets ont déjà abouti. Certains ont même échoué. C'est le cas des premiers projets de HEP ; de IPPIDAS un groupe strasbourgeois fondé sur l'autopromotion ; de l'Isle sur Arné (Gers) qui n'a pas réussi à s'intégrer dans le village... A ce titre, l'Atelier Blanc a rédigé un guide de l'habitat groupé [7] dans lequel les raisons de cet échec sont mis en avant et qui propose un manuel pour la mise en œuvre de tels projets.

Habitat et Participation, une entité belge a élaboré en octobre 2007 un guide pratique de l'habitat groupé [8] très complet sous forme de fiches reprenant chaque aspect de l'habitat groupé. Ils proposent les principales sources de conflit suivant :

- *Germes de « conflits structureaux »*
 1. *Différence de valeurs et de visions : divergences quant à la gestion de l'argent ou à l'organisation du temps et du travail.*
 2. *Déséquilibre de pouvoir « structurel » : querelles au sujet de la façon dont les décisions sont prises, de l'influence plus ou moins grande de chacun.*
 3. *Réunions épuisantes et improductives.*
 4. *Renseignements essentiels manquants : conflits surgissant lorsque le groupe est coupé dans son élan en découvrant des informations importantes jusque là ignorées et qui remettent en cause ce qui avait été planifié.*
 5. *Souvenirs différents quant aux ententes verbales : besoin de se référer à ce qui a été noté pour tirer la situation au clair.*
 6. *Aucun accord quant à la communication ou au comportement.*
 7. *Aucun processus de vérification des comptes : parce que ce qui avait été convenu de faire n'a pas été fait, parce que certaines tâches préalables ne sont pas terminées, le groupe perd de l'argent ou manque certaines opportunités, ce qui provoque de la frustration, du ressentiment.*
 8. *Aucun critère de sélection ni processus de sélection de nouveaux membres ... et par conséquent, arrivent des personnes qui ne partagent pas vos valeurs ou ne s'intègrent pas bien, n'ont pas les moyens de répondre aux exigences du groupe en matière de finances ou de travail.*
 9. *Arrivée d'un trop grand nombre de nouveaux membres à la fois : ils ne sont donc pas correctement « assimilés » par la communauté et celle-ci se sent dépassée, menacée.*
 10. *Roulement élevé au sein du groupe et perte du sentiment de former une communauté.*
- *Styles de travail et de planification différents*
 1. *Réflexion, procédures, ... versus action, stratégie, concret*
 2. *Planification à long terme versus action tout de suite*
 3. *Différence dans la façon de traiter l'information (visuellement/auditivement, globalement/par étapes, ...)*

4. *Différence dans le style de communication, selon les catégories socioprofessionnelles ou selon le fait qu'on est dans l'habitat groupé depuis longtemps ou pas.*
- *Problématiques d'équité*
 1. *Déséquilibres réels ou perçus en matière de travail (personnes qui travaillent moins que les autres ou ne font pas ce à quoi elles se sont engagées).*
 2. *Questions financières : désaccord pour décider de qui paye quoi et des modes de remboursement, tensions liées au lien entre poids financier et poids décisionnel.*
 3. *Problématique de gestion du temps : divergences quant au temps nécessaire à accorder aux réunions ou aux travaux collectifs.*
 - *Questions de voisinage (qui peuvent généralement être prévenues par une mise au clair)*
 1. *Normes de comportements, modes de vie et problème de frontière : conflits quant à ce qui est considéré comme un comportement acceptable, au sein du groupe comme à l'extérieur. (voisinage et image de l'habitat groupé)*
 2. *Questions d'entretien et de soin pour les outils et l'équipement collectif (et du partage de cette responsabilité)*
 3. *Questions d'ordre et de propreté dans les parties communes (et du partage de cette responsabilité)¹*

3.1.1.2. Résolution des conflits structurels.

Pour l'auteure de [6], la plupart des projets échouent effectivement en raison de *conflits structurels*, des problèmes dus à un manque de clarté dans la définition du projet ou à l'absence de décision concernant des questions importantes et qui ont pour conséquence de créer des lacunes organisationnelles. Pour les éviter, 6 moyens sont avancés :

- Définir la vision du projet et rédiger un texte de présentation.
- Choisir un processus de décision équitable et participatif convenant au groupe.
- Etablir des ententes claires, par écrit.
- Développer des aptitudes de communication et en processus de groupe.
- Choisir les bonnes personnes pour le projet.
- Cultiver les compétences, habiletés requises.

Au cours de nos rencontres, nous avons eu l'occasion de constater que l'on retrouvait ces différents points dans les projets. A titre d'exemple, le **Village Vertical** nous a expliqué que la stricte formalisation du projet, avec des règles établies clairement dès le début du projet était l'un des facteurs de réussite du projet.

Dans **Habiter Autrement à Besançon**, la question du processus de décision a été prise très au sérieux : ils ont mis en place au début du projet le groupe de travail « *comment travailler en groupe* » qui a choisi d'adopter la sociocratie² pour mode de fonctionnement. Celui-ci est basé sur la recherche du consensus ce qui a imposé de définir une méthode d'animation bien cadrée des réunions, avec la présence d'un facilitateur. Ce mode de fonctionnement basé sur une philosophie de l'inclusion présente l'avantage de consolider le groupe, de développer l'ouverture d'esprit, au détriment d'un processus long et laborieux. La

¹ Source : [8]

² Elle repose sur une théorie complète et des règles scientifiques : cf. www.sociocratie.net

prise de décision par consensus est le mode le plus fréquent dans les projets rencontrés. Dans [6], il est également question du vote à majorité ou de la représentation proportionnelle (à l'image du Parlement européen, les membres possèdent un nombre de votes limité qu'ils peuvent répartir selon leurs préférences).

3.1.2. Compétences à mobiliser.

De manière générale, le montage d'un projet d'habitat groupé va nécessiter beaucoup de temps, d'argent et d'énergie. Il n'existe pas de réponses toutes faites aux questions du temps nécessaire (cela dépend du nombre de personnes et de l'argent que possède le groupe), de l'argent qu'il faudra investir ou de nombre de personnes nécessaires. Mais il faudra à coup sûr de bonnes aptitudes en communication, de la patience, de la « foi », de la ténacité et une reconnaissance mutuelle pour venir à bout d'une telle entreprise !

L'expérience de **HEP** qui a vu plusieurs groupes s'essouffler en raison de la longueur des projets (d'auto-construction notamment) illustre bien cet aspect.

Pour les coopératives d'habitants et habitat groupés initiés par des particuliers, les fondateurs, les personnes à l'origine du projet, ont un rôle tout particulier. Comme ce sont eux qui vont porter le projet, ils vont devoir s'outiller en prévision des défis qu'ils vont rencontrer : étude de nouveaux domaines, développement de nouvelles habiletés... En général, [6] identifie des aptitudes qu'il va falloir avoir ou développer dans le groupe. Le fondateur devra notamment être quelqu'un de passionné (le montage d'un projet d'habitat groupé se fait généralement en plus de son métier), de visionnaire et un bon meneur. Il faudra également que le groupe comprenne des entrepreneurs chevronnés puisqu'il va être nécessaire de nouer des partenariats, d'établir des montages financier et juridique.

L'habitat groupé **ANAGRAM** illustre bien l'importance de l'autoformation. En effet, l'un des secrets de sa réussite a été de reposer sur un groupe très ouvert sur l'extérieur et sur la technique. Ainsi, un certain nombre de ses membres ont eu et ont des responsabilités dans la commune, le département... ce qui montre leur implication dans la vie locale (ils ont par exemple été amené à réfléchir sur les SCOT). En outre, ils ont développés de nouvelles compétences techniques et de nouvelles connaissances qu'ils ont pu mettre à disposition du projet.

Schéma de COhérence Territoriale (SCOT)

Créés par la loi SRU du 13 décembre 2000, les schémas de cohérence territoriale sont des documents de planification intercommunale qui fixent les axes de priorités et les objectifs partagés par tous dans l'organisation future du territoire dans une perspective de développement durable. Ils remplacent les schémas directeurs.

Il fixe des objectifs partagés par les communes en matière d'aménagement et d'urbanisme en tenant compte sur l'ensemble du territoire des politiques publiques en matière d'habitat, de déplacement, de développement économique et touristique, d'implantations commerciales, de protection de l'environnement, ...

Figure 10 : Les SCOT

Source : www.scot-crv.fr

Toutes les compétences ne pourront cependant pas toutes être rassemblées au sein du groupe. C'est le constat qu'à pu faire le **Village Vertical** qui n'a pas hésité à travailler avec des gens qui ne font pas partie de leur groupe (ils travaillent avec un expert comptable) et à créer des partenariats forts (c'est par exemple Habicoop qui gère la question du montage juridique). C'est effectivement cet impressionnant réseau de partenaire qui semble être une des clés de leur réussite.

Habiter Autrement à Besançon ne bénéficie quant à lui pas du même réseau. Mais le constat a été le même, il leur a par exemple fallu faire appel à un cabinet de juriste. Et ils comptent sur le bailleur social avec qui ils ont noué un partenariat pour les aider à atteindre leur objectif de mixité sociale.

Pour les projets type **AERA**, ces compétences vont être mobilisées par l'accompagnateur alors que seule la définition du projet sera laissée aux futurs habitants.

Enfin, il va falloir un autre élément que les informations, les aptitudes, l'argent, le temps et les gens pour que le projet prenne, il s'agit de ce que [6] appelle une « *colle communautaire* », à savoir un lien entre les membres du groupe né d'expériences collectives. Ce peut être entretenu par le partage de repas, par des sorties de groupe, des visites... L'expérience de **HEP** montre en effet que les groupes qui se connaissent mal échouent souvent dans leur projet. Néanmoins le **Village Vertical** met en avant la différence avec une communauté puisque dans leur projet, si le plaisir de se retrouver est évident, « l'affectif est secondaire ».



Illustration 14 : Un repas entre membres d'un projet
Source : [7]

Passons maintenant aux questions d'organisation du travail.

3.2. Méthodes d'organisation.

La démarche d'un projet suivra généralement un certains nombres de jalons : phase de réflexion et d'organisation du groupe ; recherche du terrain et montage financier du projet (partenariats...) ; construction, aménagement... Pour appréhender efficacement ces étapes et utiliser au mieux les compétences du groupe, il va falloir organiser son groupe avec méthode.

De la même façon que pour le chapitre précédent, cela s'applique aux animateurs.

3.2.1. Organisation du groupe.

3.2.1.1. Fonctionnement.

Un certain nombre de conseils et de recommandations de fondateurs ont été retranscrits dans l'ouvrage [6] en matière d'organisation de groupe :

- Définir les modalités de réunion (facilitateur, ordre du jour, évaluation de la réunion, compte-rendu...),
- Définir le caractère général de la communauté,
- Créer un modèle financier,
- Etablir un échéancier préliminaire (le processus de planification est surtout important),
- Créer un registre de décisions,
- Définir des critères d'adhésion au groupe,
- Définir et rédiger la vision du groupe,
- Etablir un registre financier,
- Rédiger le règlement et les ententes,
- S'entraider à la responsabilisation,
- Définir les lignes directrices du fonctionnement,
- Définir les buts, noter et fêter les progrès.

On voit que le nombre tâches à réaliser est élevé et qu'il est important d'avoir des documents écrits (registres, règlements, ententes...). Ceux-ci permettront notamment de donner une dimension plus pragmatique au projet et de désamorcer certains conflits.

Pour traiter ces différents sujets, les groupes choisissent souvent de se répartir les tâches suivant des groupes de travail. Ainsi, **HAB** a défini 4 groupes de travail – en plus du groupe initial « travail en groupe » – qui se concentrent chacun sur un domaine particulier :

- Groupe communication
- Groupe finances/juridique
- Groupe « bien vivre ensemble »
- Groupe bâti/lieux de vie

Leur rythme de réunion est le suivant :

- Plénières une fois par mois (le soir de 20h à 22h environ)
 - Ces réunions sont ouvertes à tous
- Le dimanche qui suit, une journée complète de travail
 - Souvent ce sont les groupes qui proposent les sujets ou ce sont des sujets cruciaux qui sont débattus (ex : mixité sociale)
- Réunions des groupes en plus

Le **Village Vertical** qualifie lui son fonctionnement de « fonctionnement professionnel par des amateurs ». Il s'appuie sur un fonctionnement très cadré avec des règles définies dès l'origine. Ils se réunissent notamment une fois par semaine (tout le monde n'est pas obligé de participer) en plus de leurs métiers respectifs.

En revanche, la méthode adoptée par l'association **HEP**, très soucieuse de la dimension environnementale du projet, a été d'approfondir dans un premier temps les techniques de construction écologiques pendant deux ans, et par la suite de cerner les problèmes juridiques et financiers les années suivantes. Il aurait sûrement été plus judicieux

de créer des groupes de travail complémentaires travaillant en parallèle de façon à maximiser le temps de lancement de projet.

3.2.1.2. Charte commune.

Christian La Grange auteur de l'ouvrage *Habitat Groupé* [9] a côtoyé les habitats groupés ou partagés pendant plus de 25 ans, il recommande fortement la rédaction d'une charte commune pour réussir à conserver une bonne cohésion de groupe.

Une fois la constitution d'un groupe travail réalisée, la rédaction d'une charte commune ou charte d'habitat permet de mettre au clair les objectifs communs à chacun. Celle-ci n'est ni obligatoire, ni légalement reconnue, néanmoins elle doit représenter les valeurs et les principes du travail de groupe et de la vie en communauté. Il ne faut pas négliger le temps passé à sa rédaction.

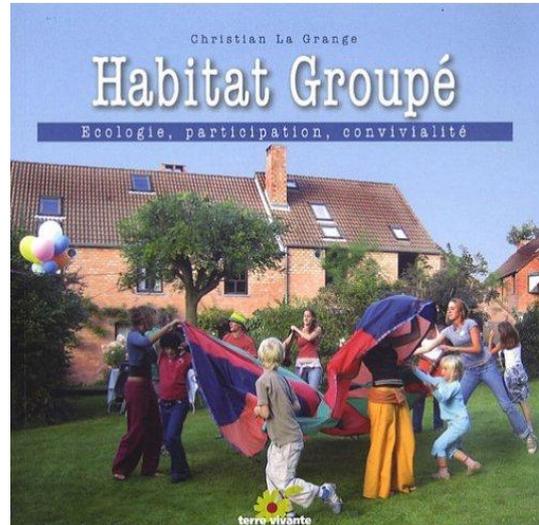


Illustration 15 : Couverture de [9]

La réflexion menée sur la mise en forme de cette charte permet de comprendre les désirs de chacun et de les faire converger vers une cible commune à atteindre.

Une charte doit être modifiable au cours du temps, elle doit également servir de référence lorsque des décisions devront être prises. Cependant elle ne doit pas faire apparaître une démarche trop précise ou parfaite à la limite de l'utopie au risque d'être contre-productive.

Pour que cette charte soit profitable, chacun devrait s'**impliquer** quant à l'élaboration de la charte, puis s'**engager** avant de l'avoir signé, et enfin d'**appliquer** ses principes au cours du projet.

➤ Exercice pratique :

Au début de la mise en forme de la charte ou lors de dérivation du projet initial, il est très porteur de réaliser l'exercice de définir individuellement dans un premier temps et collectivement par la suite le concept du projet. Cet exercice permettra de définir les convergences et divergences des membres du groupe.

➤ Comment rédiger une charte ?

Le guide pratique de l'habitat groupé [8] reprend en détail chacun des points nécessaires à la rédaction d'une charte. Il serait donc préférable de consulter la rubrique « comment rédiger une charte ? » avant d'entreprendre cet exercice.

En pratique, voyons quels outils de suivi les projets que nous avons rencontrés ont établis.

3.2.2. Outils de suivi de projet

Le Village Vertical et Habiter Autrement à Besançon ont mis en place divers outils de

suivi de leur projet. Cela va permettre de bien cadrer le travail de chacun et de faire un bon suivi de l'avancement.

HAB a par exemple mis en place différents documents très complets. On retrouvera notamment les deux organigrammes en annexe 7 :

- Un dossier « Partenaires » pour les demandes de subvention.
- Une fiche « Besoins des habitants »
- Un questionnaire « Finances » pour les habitants
- Un organigramme « Structure de l'association »
- Un organigramme complet « Etapes du projet » pour lequel :
 - Chaque étape doit être réalisée
 - Et qui intègre les autres fiches (besoins, finances...).

VV s'appuie quant à lui sur un Wiki actualisé régulièrement et très fonctionnel (il est fait de façon à accéder à l'information très rapidement). De plus, un calendrier a été mis en place pour les réunions et des comptes-rendus sont faits.

3.2.3. Acquisition du terrain.

La difficulté rencontrée entre autres par **HEP** a été l'acquisition du terrain. Souvent le manque de précision quant à la définition du projet, et l'absence de réactivité face aux promoteurs immobiliers n'a pas permis à HEP de concrétiser l'acquisition de terrain. Dans l'hypothèse que les futurs habitants possèdent déjà un terrain, il va de soi que les phases de réflexion, de définition et de montage du projet d'un habitat partagé seront écourtées. Pour la recherche de terrain le guide pratique de l'habitat groupé [8] conseille de consulter de manière régulière les contacts et les éventuelles opportunités afin de multiplier les sources :

- *Les agences immobilières*
- *Les notaires*
- *Les communes*
- *Les sites Internet*
- *Les agriculteurs : se promener dans les lieux qui vous intéressent. Questionnez les gens et plus particulièrement les agriculteurs !*

Par ailleurs, l'acquisition d'un terrain est rendue encore plus difficile par l'augmentation considérable du coût du terrain ces dernières années, couplée à leur raréfaction. De plus, les projets ne bénéficient généralement pas d'aides des collectivités car il s'agit de réaliser des logements personnels ce qui n'apportent rien aux collectivités (au contraire de logements sociaux par exemple).

Enfin, HEP a remarqué que le fait d'avoir un terrain conduisait les membres à avoir une vision plus pragmatique de leur projet ce qui permettait d'éviter quelques déceptions. En effet, il existe une grande différence entre ce que veulent les gens et ce qu'ils sont prêts à faire, en particulier quand le projet est abstrait (pas de terrain).

3.3. Montage financier et juridique, partenariats.

3.3.1. Statut juridique.

3.3.1.1. Critères pour le choix de la forme juridique.

Le montage juridique du projet est une étape très importante dans ces démarches car le statut va déterminer la forme de l'habitation. Celui-ci n'est pas une fin en soi mais un outil qui doit traduire le plus fidèlement possible les valeurs du groupe.

La question est éminemment complexe et il est préférable de faire appel à des spécialistes (avocats, notaires) sous peine de s'enliser dans d'interminables problèmes administratifs et juridiques. Les critères à prendre en compte sont nombreux, citons [7] :

- *La possibilité ou non de limiter la spéculation,*
- *La transmission du patrimoine personnel,*
- *L'évolution des statuts du fait des changements dans le fonctionnement du groupe ou la répartition des lots,*
- *L'accession progressive à la propriété pour ceux qui n'ont pas les moyens au démarrage du projet,*
- *La possibilité de bénéficier de prêts bancaires spéciaux,*
- *L'engagement possible de la collectivité,*
- *L'entrée et le départ des membres,*
- *La gestion des espaces collectifs et des charges communes,*
- *Les modes de décisions induits,*
- *Les obligations légales de gestion, leur lourdeur, la nécessité de recourir à un tiers,*
- *Le coût de la constitution,*
- *La progressivité des constructions,*
- *La répartition du pouvoir,*
- *La possibilité de faire des travaux privés,*
- *La possibilité de faire des investissements communs,*

3.3.1.2. Les structures existantes.

Les principales structures juridiques pour ces projets sont :

- Le **lotissement** qui comprend des lots privatifs et des parcelles communes gérées par une Association Syndicale Libre.
- La **copropriété** dans laquelle le terrain et tout bâtiment commun est une propriété commune (dite indivise) géré par le syndicat des copropriétaires. Seules les constructions sur les terrains individuels (en jouissance privative seulement) sont propriétés privées. Un document appelé « Etat descriptif de division » définit ce qui appartient à la collectivité ou à la chaque copropriétaire. Outre le fait que chaque copropriétaire jouit de sa propre propriété, un second document, « Règlement de copropriété » permet de fixer les règles communes. Légalement, la gestion de la copropriété est confiée à un « syndic ».
- L'**indivision** permet à des personnes sans lien de parenté d'acquérir un bien immobilier sans que l'on puisse le répartir en lots entre elles, ni qu'elles puissent en vendre leurs parts sans l'accord des autres. Chacun a une quote-part propre dont la vente (ou le décès de l'indivisaire) rompt l'indivision.

- La **Société Civile Immobilière** permet la mise en commun de biens immobiliers sous forme de parts. Deux inconvénients majeurs lui sont associés : les membres de SCI doivent payer la TVA sur les opérations d'acquisition et de construction et ne peuvent bénéficier de certaines incitations fiscales (Prêt à Taux Zéro, Prêt Accession sociale). On distingue :
 - La SCI de location dans laquelle l'habitat occupé n'est pas propriété personnelle.
 - La SCI d'accession progressive à la propriété : ce statut utilisé notamment par AERA a été obtenu avec la loi du 13 juillet 2006 (Engagement National pour le Logement ENL). Le décret d'application qui a introduit ce statut a en fait été publié le 28 janvier 2009.
 - La *S.C.C.C. (Société Civile Coopérative de Construction) est une organisation juridique, économique et financière qui ne peut vendre, en toute propriété, ses logements qu'à ses futurs membres. Les futurs propriétaires, tous souscripteurs d'une part de la société coopérative, financent leur construction comme ils le feraient pour une maison individuelle.*¹
- La **Société Coopérative d'Intérêt Collectif** est une SARL qui produit des biens ou des services d'intérêt collectif au profit d'un territoire.
 - On distingue également la **Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété** (SACICAP) dont le but est l'accession sociale à la propriété.
- **L'association sans but lucratif** de type loi 1901 permet de légaliser les activités de ses membres, bien qu'il n'est pas besoin d'un capital minimum et qu'elle peut bénéficiaire de subventions ou d'aide à l'emploi ce type d'associations trouve rapidement des limites notamment lors de la dissolution.

A travers ces exemples, on constate en particulier qu'aucun statut ne répond aux principes coopératifs. C'est pourquoi de nombreux projets en France (HAB notamment) qui adoptent ces principes se heurtent à la difficile question du statut juridique.

Par ailleurs, le processus de reconnaissance d'un nouveau statut est long et complexe. On le voit avec la démarche d'Habicoop qui a du contacter un grand nombre de sénateurs et députés pour les convaincre du bienfait de cette reconnaissance. Il faut ensuite trouver un rapporteur (M. Noël Mammère dans le cas d'Habicoop) qui proposera une nouvelle loi, la faire accepter... Une fois la loi votée, il faut encore que soit publié le décret d'application qui permettra sa mise en place concrète (2 ans et demi se sont écoulés entre la loi introduisant les SCIAPP et le décret !)...

3.3.2. Accompagnement, partenariats.

3.3.2.1. Structures d'accompagnement.

Contrairement à d'autres pays tels que la Belgique ou le Canada qui peuvent compter respectivement sur l'aide de l'association Habitat et Participation (financé par la région Wallonne) et sur les Groupes de Ressources Techniques (GRT) au Québec, la France ne possède pas de « **pôle ressource** » de référence en matière d'habitat groupé. Sans ces structures qui capitalisent les informations, les expériences, chaque projet doit presque

¹ <http://www.habitat-dev-cooperatif.fr/sccc.php>

réinventer les démarches ce qui rallongent la durée des projets (une des sources principales d'essoufflement des groupes).

Bien que leurs ressources et que leurs portées soit moindres que les GRT ou Habitat et Participation, quelques organismes se sont néanmoins formés dans ce but en France. On citera Habicoop pour l'habitat coopératif (son rôle d'accompagnement est réel avec Village Vertical), AERA qui a un rôle encore plus fort d'accompagnateur / animateur et Eco Habitat Groupé qui reprend cette nécessité de capitaliser l'expérience. Cette dernière association valorise notamment les projets aboutis de MHGA dans le but de réduire le taux d'échecs lors du montage de projets.

L'étude [1] faite par KEJAL recense également quelques organismes (régionaux principalement...) qui peuvent intervenir lorsque les projets sont portés par un opérateur social ou une collectivité :

- Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE), organisme départemental, à une mission principalement informative. Elle intervient dans plusieurs projets d'éco-quartiers ou d'éco-lotissements.
- Bretagne Rurale et rUrbaine pour un Développement Durable (BRUDED) dont les missions sont l'information, la mise en réseau et la mutualisation d'expériences.
- APPROCHE-écohabitat, association bretonne qui propose des formations et une mise en réseau pour les questions techniques en matière d'habitat écologique.

L'expérience de ses entités peut s'avérer particulièrement utile au cours du montage d'un projet. D'autres associations de promotion de l'habitat groupé sont cités dans le tableau du chapitre 2.1. : Parasol, Cohérence, Kejal, AES, L'Echo-Habitants, HEN...

Nous noterons d'ailleurs la multiplication de ces associations actives dans leurs régions qui témoigne de la vitalité du mouvement !

3.3.2.2. *La complexité des démarches administratives.*

Comme une preuve que l'habitat groupé ne bénéficie pas encore en France d'un grand rayonnement, les lourdeurs administratives que déplorait MHGA en 1983 dans [4] :

« les groupes se heurtent [...] à l'inertie des institutions ne comprenant pas très bien le sens de leur démarche¹ »

se retrouvent dans les témoignages de membres d'habitats groupés recueillis par KEJAL dans [1]. Ces lourdeurs peuvent être particulièrement pénibles et source de découragement.

Mais elles peuvent parfois être solutionnées par l'intervention d'un élu local. L'exemple du hameau Mange-Pommes à Ramonville, qui a bénéficié du soutien de la mairie est parlant :

- *elle leur a proposé un terrain communal, dont la capacité excédait les besoins fonciers du groupe fondateur. Celui-a dû alors s'étoffer et constituer un collectif d'une quinzaine de familles.*
- *La mairie oriente ensuite le groupe sur une structure de portage financier du projet, un office HLM qui apporte la garantie de bonne fin des travaux.*
- *La mairie recommande un architecte avec lequel elle a déjà collaboré, et dont elle a apprécié les compétences, en matière d'habitat bioclimatique.²*

¹ [4], p. 14

² [1], p. 77

Le rôle des collectivités territoriales est en fait particulièrement important dans ces projets. En terme de foncier, nous avons par exemple constaté qu'elles pouvaient être d'une grande aide : le terrain du **Village Vertical** leur a été attribué par le Grand Lyon et celui de **HAB** leur a été promis par la ville de Besançon. Souvent, la convergence des objectifs est à l'origine de ces opportunités : dans de nombreux cas ces projets correspondent en effet aux valeurs d'éco-quartiers que ces collectivités veulent réaliser.

Par ailleurs, ces collectivités peuvent être une source de financement importante. Cela pourra permettre la réalisation du montage financier. Nous verrons par exemple dans la partie 3.3.3 le cas de VV.

3.3.2.3. Partenariats.

De la même façon, des partenariats peuvent être noués avec des acteurs autres que les collectivités dans cette optique de « gagnant-gagnant ». La recherche de synergies est même essentielle au cours du montage dans la mesure où ces partenariats peuvent contribuer grandement à l'avancée des projets.

En particulier, on a pu voir avec HAB, VV, AERA et ANAGRAM que les bailleurs sociaux (Habitat 25, Rhône-Saône Habitat) et notamment les coopératives HLM sont des partenaires courants qui vont permettre d'atteindre des objectifs de mixité sociale. Grâce aux Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), les bailleurs sociaux peuvent notamment produire plus rapidement des logements sociaux (2 ans au lieu de 4 ans) et offrent une prestation de services correspondants aux critères des projets.

On retrouve également des partenaires privés qui vont voir l'occasion de mettre en avant leur savoir-faire (Solira pour les panneaux solaires de VV)...



Illustration 16 : Une réussite en matière de partenariats : le Village Vertical

Source : Dossier de presse : Un habitat coopératif et écologique à Villeurbanne (27/01/2010)

3.3.3. Financement.

Comme l'ont souligné M. Godbille de HEP et M. Gantier de Anagram, le coût du projet (foncier, travaux) est le premier frein dans la réalisation de ces projets. Le montage financier du projet va donc être déterminant, d'autant plus que des conflits naissent dès qu'il faut mettre de l'argent en jeu.

Selon [8], ce montage est basé sur le chiffrage du projet et sur l'évaluation des contributions des membres. Etant donné la complexité de ces démarches, il est préférable de prendre une marge importante.

[6] relève quelques points d'intérêt pour ces questions financières :

- Comme il est dit en 3.2.3.1, il est important de rester informé sur les prix de l'immobilier et du foncier. Cela permettra notamment de ne pas entretenir d'attentes irréalistes.
- Il faut évaluer la situation financière de chacun afin d'avoir une idée de ce que chacun peut apporter, de déterminer la façon dont seront gérées les contributions mais également pour déterminer la capacité d'emprunt du groupe.
- Il faudra éventuellement penser à une façon de lever des fonds.

Généralement, les projets destinés à construire des logements personnels ne bénéficient pas d'aide des collectivités. Cependant, dans quelques cas présentant une utilité collective, les collectivités peuvent être une source de financement non négligeable.

C'est le cas de **VV** qui bénéficie d'une aide financière du Grand Lyon qui permettra d'atteindre un prix de cession de la charge foncière au niveau de celle destinée au logement social (150 euros/m² au lieu de 200 euros m² SHON). Kejal en relève plusieurs également dans [1] :

- *Aides de l'Etat : attribuées sous certaines conditions, ce peut être un taux réduit de TVA à 5,5 %, un crédit d'impôt, des aides de l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME), des subventions de l'agence nationale de l'habitat (ANAH), des prêts spécifiques, des aides complémentaires (fournisseurs d'énergie, Union européenne, etc.)*
- *Aides de l'Etat : le bonus de coefficient d'occupation des sols (COS) peut être autorisé en cas de respect de critères de performance énergétique*
- *Aides de la Communauté d'Agglomération dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) : aide à la construction de qualité et soutien financier, sous condition d'intervention de professionnels qualifiés.*
- *Aides du Conseil Général pour les investissements en chaufferies et réseau de chaleur.¹*

De manière générale, nous avons pu constater qu'il fallait axer sur l'efficacité énergétique (les subventions citées ci-dessus), sur la dimension sociale (**HAB** a reçu une aide de la Fondation de France pour atteindre ses objectifs de mixité sociale ; les projets sociaux peuvent recevoir le soutien non négligeable de bailleurs sociaux) et sur l'exemplarité afin d'obtenir des subventions.

¹ [1], p. 68

Conclusion.

Ce travail avait pour but de dégager une typologie des habitats groupés en France et des préconisations pour le montage de projets à partir de l'analyse d'expériences.

Nous avons vu que ces démarches d'habitats alternatifs vont au-delà de la simple question du logement : ils repensent nos manières d'habiter. Contrairement à l'habitat traditionnel, ils portent notamment les valeurs du développement durable et entrent dans une démarche de construction de villes durables.

Pour répondre aux problèmes de nos sociétés actuelles, l'habitat groupé veut en effet remettre l'humain au cœur de leur réflexion. A travers un fonctionnement basé sur la participation, ces expériences proposent un mode de vie différent, dans lequel les concepts de mixité sociale et générationnelle, d'écologie ou de solidarité prennent tout leur sens.

On constate aujourd'hui une multiplication de ces expériences mais celles-ci éprouvent des difficultés réelles à se concrétiser. Leur réalisation est entravée par des résistances sociales multiples. Outre les problèmes de groupe et de conception personnelle des projets, ceux-ci sont confrontés aux acteurs traditionnels de l'habitat. Ils rencontrent ainsi des difficultés quant à l'acquisition des terrains (face à des promoteurs plus réactifs), du montage financier (le manque de reconnaissance de leur utilité collective les empêche d'obtenir des subventions), du montage juridique...

Afin de proposer une innovation sociale durable, ces expériences (et l'économie sociale en général) doivent atteindre, à l'instar de la Suisse ou du Canada, le niveau institutionnel ([10]). En effet, malgré des tentatives récentes de structuration en réseau, ces projets semblent aujourd'hui fragmentés ce qui a pour conséquence de limiter leur diffusion.

Pourtant, ces nouveaux modes d'habiter répondent de façon concrète aux problèmes actuels alors que l'Etat peine à trouver des solutions. C'est pourquoi ces projets, de par leur utilité, mériterait une reconnaissance plus grande.

Bibliographie

- [1] **Eco-Hameaux en Pays de Morlaix**
Etude réalisée par KEJAL
Juin 2008

- [2] **De l'économie solidaire au renouveau de la coopération**
Intervention de Jacques PRADES
Journée Habicoop du 31 mars 2007

- [3] **Histoire miniaturisée des coopératives ouvrières de production en France**
François ESPAGNE
Novembre 1997

- [4] **Habitats Autogérés M.H.G.A**
Editions Alternatives/Syros, Collection AnArchitecture
Juin 1983

- [5] **Des coopératives d'habitants à l'habitat groupé : alternatives d'habitat pour une ville durable**
PFE de Anne-Laure MALLARD
Ecole Polytechnique de l'université de Tours
2008-2009

- [6] **Vivre autrement : écovillages, communautés et cohabitats**
Diana LEAFE CHRISTIAN
Editions Ecosociété de Montréal / Guidespratiques
2003

- [7] **Démarches participatives d'habitats...Un tour d'horizon.**
L'atelier Blanc
2008

- [8] **Guide pratique de l'habitat groupé**
Habitat et Participation (Belgique)
Octobre 2007

- [9] **Habitat Groupé**
Christian La Grange
Editions terre vivante
2008

- [10] **De l'expérimentation à l'institutionnalisation positive, l'innovation sociale dans le logement communautaire au Québec**
Marie J. BOUCHARD
No ET0511, Collection *Etudes théoriques*
août 2005

WEB :

- www.habicoop.fr
- <http://cohabitatsolidaire.org>
- www.habitatgroupe.org
- www.ecohabitatgroupe.fr
- www.cohabitat.fr
- www.lechohabitants.org
- www.reseau-coherence.org
- www.hg-rennes.org
- www.kejal.fr
- <http://hen44.free.fr>
- <http://aera.over-blog.com>
- <http://habitat.coop>
- www.logement.gouv.fr/
- www.ecoquartiers.developpement-durable.gouv.fr
- www.insee.fr
- www.wikipedia.fr
- www.village-vertical.org
- <http://habiter-autrement-besancon.org>

Table des figures

Figure 1 : Evolution des charges financières et des revenus (base 100 en 1973, à prix constants)	12
Figure 2 : Taux d'effort financier brut et net (hors propriétaires non accédants).....	13
Figure 3 : Prix des logements et montant de transactions rapportés à leur tendance longue (*)	14
Figure 4 : Indicateur de pouvoir d'achat immobilier des ménages au taux d'intérêt net d'inflation.....	15
Figure 5 : Habitat groupé et développement durable	16
Figure 6 : Les 3 piliers du DD.....	18
Figure 7 : La pyramide de Maslow	21
Figure 8 : Programme de VV et Rhône Saône Habitat pour la ZAC des Maisons Neuves.....	28
Figure 9 : La Vente en l'Etat Futur d'Achèvement.....	32
Figure 10 : Les SCOT	41

Table des illustrations

Illustration 1 : Baugruppen de Groenlo, Pays-Bas	1
Illustration 2 : Logo du CERDD	6
Illustration 3 : Le Palais Social du Familistère de Godin.....	8
Illustration 4 : Couverture du livre [4]	10
Illustration 5 : ZAC de la Bonne à Grenoble © Sem Sages	17
Illustration 6 : Photo aérienne de EVA Lanxmeer	19
Illustration 7 : Logo Habicoop	26
Illustration 8 : Logo du Village Vertical	27
Illustration 9 : Vue aérienne de la caserne Vauban	29
Illustration 10 : Logo HEP	30
Illustration 11 : Affiche « Programme expérimental d'habitat coopératif » de AERA	31
Illustration 12 : Le projet ANAGRAM.....	33
Illustration 13 : Couverture de [6].....	38
Illustration 14 : Un repas entre membres d'un projet.....	42
Illustration 16 : Une réussite en matière de partenariats : le Village Vertical.....	49

Annexes.

Annexe 1 : Méthode de travail.	55
Annexe 2 : Résumés.	56
Annexe 3 : Contrats d'Impact.	58
Annexe 4 : Tour de France des projets	62
Annexe 5 : Eva Lanxmeer : les images du projet.	63
Annexe 6 : Le Village Vertical : les images du projet.	64
Annexe 7 : Habiter Autrement à Besançon : outils de suivi.	66

Annexe 1 : Méthode de travail.

Pour ce type d'étude, il convient de préciser la méthodologie de travail avant de passer au contenu du rapport. Etant donné le peu de temps qui nous est donné pour réaliser cette étude, la méthode a surtout eu pour but de rechercher l'efficacité.

Notre travail s'est effectivement étalé sur une période relativement courte (de début décembre à début avril) que nous avons décomposée en trois temps.

- Le sujet était pour nous un thème nouveau que nous abordions avec des notions d'ingénieur là où un cursus de sociologie, d'urbanisme ou de sciences politiques sont plus courants. Il nous a donc fallu une période d' « **entrée en matière** » lors de laquelle nous avons pris connaissance du sujet à travers diverses lectures et la rencontre d'acteurs qui nous ont guidés dans notre démarche (Atelier F, HEP).
- Une phase d'**investigation** en quatre phases a suivi cette période :
 - recherche de projets,
 - identification des projets représentatifs,
 - prise de contact,
 - rencontre avec les membres du projet

Cette phase nous a permis de récolter des informations sur les projets dans le but d'établir une typologie (l'identification des projets symboliques et l'élaboration de la typologie ont été affinées au fur et à mesure de notre travail par une démarche rétroactive). Nous avons également recueilli le ressenti ou les préconisations des membres de projet afin d'établir la partie « Recommandations ».

- A l'aide de ces informations, nous avons pu établir la typologie des habitats groupés et dégager quelques recommandations qui pourront être utiles pour les futurs projets.

Ce travail se veut une base de travail pour le CERDD. Il n'a pas prétention à expliquer l'habitat groupé dans toute sa complexité. En particulier, il présente les limites dues aux difficultés de l'investigation (difficulté de rentrer au cœur du projet, de le voir évoluer ; difficulté d'identifier en si peu de temps les projets les plus essentiels ; aucun moyen pour les déplacements...).

Annexe 2 : Résumés.

➤ Nicolas DAUDEY :

Résumé de l'activité IMPACT

Elève : Nicolas DAUDEY

Titre : Quartiers durables & modes de vie urbains durables : comment repenser nos modes d'habiter ?

Résumé de l'activité :

Ce travail d'IMPACT, réalisé en toute complémentarité avec Lionel SAUBERT (Filière Aménagement, Construction, Environnement), a pour objet l'étude de l'habitat groupé comme réponse aux problématiques de l'urbanisme durable.

Il repose sur l'étude contextuelle du sujet et sur **l'étude des projets** qui se multiplient aujourd'hui en France. En particulier, nous avons identifié quelques projets représentatifs des différents voies qui se dégagent au sein de l'habitat groupé, que nous avons examinés de façon approfondie.

Nous nous sommes appuyés sur ce travail d'investigation composée de quatre phases - recherche de projets, identification des projets représentatifs, prise de contact, rencontre avec les membres du projet - pour dégager les caractéristiques des différentes formes d'habitat groupé et pour définir une **typologie**.

L'identification des projets symboliques et l'élaboration de la typologie ont été affinées au fur et à mesure de notre travail par une démarche rétroactive.

En outre, nous proposons quelques **préconisations**, recueillies lors de nos entretiens et de nos lectures, pour la mise en œuvre opérationnelle de projets d'habitat groupé en France. Elles portent sur tous les aspects que comportent un tel projet : gestion de groupe ; fonctionnement organisationnel et institutionnel ; montage juridique et financier.

Ce travail servira de base de travail pour notre partenaire du Centre Ressource du Développement Durable (CERDD), en la personne de M. Jean-Christophe LIPOVAC.

Le travail d'investigation a été divisé en deux (chacun de nous a approfondi ses propres projets) puis remis en commun afin de bénéficier de l'expérience de l'autre. Puis Lionel s'est concentré sur la typologie alors que je me suis focalisé sur la partie « préconisations ».

Partie réservée au tuteur:

Accord du tuteur pour diffusion sur le site de l'activité IMPACT :

➤ Lionel SAUBERT :

Résumé de l'activité IMPACT

Elève : Lionel SAUBERT

Titre : Quartiers durables & modes de vie urbains durables : comment repenser nos modes d'habiter ?

Résumé de l'activité :

Ce travail d'IMPACT, réalisé en toute complémentarité avec Nicolas DAUDEY (Filière Aménagement, Construction, Environnement), a pour objet l'étude de l'habitat groupé comme réponse aux problématiques de l'urbanisme durable.

Il repose sur l'étude contextuelle du sujet et sur **l'étude des projets** qui se multiplient aujourd'hui en France. En particulier, nous avons identifié quelques projets représentatifs des différentes voies qui se dégagent au sein de l'habitat groupé, que nous avons examinés de façon approfondie.

Nous nous sommes appuyés sur ce travail d'investigation composée de quatre phases - recherche de projets, identification des projets représentatifs, prise de contact, rencontre avec les membres du projet - pour dégager les caractéristiques des différentes formes d'habitat groupé et pour définir une **typologie**.

L'identification des projets symboliques et l'élaboration de la typologie ont été affinées au fur et à mesure de notre travail par une démarche rétroactive.

En outre, nous proposons quelques **préconisations**, recueillies lors de nos entretiens et de nos lectures, pour la mise en œuvre opérationnelle de projets d'habitat groupé en France. Elles portent sur tous les aspects que comportent un tel projet : gestion de groupe ; fonctionnement organisationnel et institutionnel ; montage juridique et financier.

Ce travail servira de base de travail pour notre partenaire du Centre Ressource du Développement Durable (CERDD), en la personne de M. Jean-Christophe LIPOVAC.

Le travail d'investigation a été divisé en deux (chacun de nous a approfondi ses propres projets) puis remis en commun afin de bénéficier de l'expérience de l'autre. Puis je me suis concentré sur la typologie alors que Nicolas s'est focalisé sur la partie « préconisations ».

Partie réservée au tuteur :

Accord du tuteur pour diffusion sur le site de l'activité IMPACT :

Annexe 3 : Contrats d'Impact.

➤ Nicolas DAUDEY :

Contrat IMPACT

Elève : Nicolas DAUDEY

Date : 05-11-09

Tuteur : Zoubeir Lafhaj

Partenaire : Jean-Christophe LIPOVAC /CERDD

L'IMPACT dépend du génie
de la filière

Accord du responsable de l'option :

Accord du responsable de la filière :

Titre :

Quartiers durables & modes de vie urbains durables : Comment repenser nos modes d'habiter?

Convention : OUI ~~NON~~

Objectif de livraison : L'étude portera sur les « habitats partagés », un nouveau mode d'habiter qui veut répondre à des problématiques de développement durable (quartiers durables).

A travers l'analyse d'expériences « d'habitats partagés » en France et à l'étranger seront dégagées les lignes directrices pour la conduite d'un projet d'habitat collectif. Pour cela, l'étude s'attachera à dégager les principales modalités opérationnelles de mises en œuvre de projets « d'habitat groupé » sous les aspects du management d'opération, des partenariats techniques et financiers, juridique et organisationnel.

Démarche/Plan de travail :

- Découverte de la problématique de « l'habitat partagé »
- Rencontre avec des acteurs de projets d'habitats partagés, visite et participation à des forums
- Approfondissement des aspects pratiques (législation, partenariats...)
- Analyse des modalités opérationnelles de mise en œuvre d'habitats groupés
- Rédaction d'un « mode d'emploi » pour cette mise en œuvre

Moyens mis à disposition :

- Partenaire CERDD : Expertises.
- Ecole : 120 heures de plage Impact

Dans quelle mesure votre IMPACT est-il en lien avec votre option et/ou filière ?

Les éco-quartiers témoignent d'une nouvelle façon de penser l'aménagement urbain dans une optique de développement durable, matière enseignée dans la filière Aménagement, Construction, Environnement.

Remarques : Mon travail sera complémentaire à celui de Lionel Saubert (filiale ACE) qui traitera d'un autre aspect des « habitats partagés ».

Partie réservée au comité de coordination :

Fiche déposée le :

Accord du comité de coordination donné le :

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and lines.

CERDD
CENTRE RESSOURCE DU
DEVELOPPEMENT DURABLE
SITE 11-19 Rue de Bourgogne
62750 LOOS-EN-GOHELLE 03 21 08 52 40

➤ Lionel Saubert :

Contrat IMPACT

Elève : Lionel Saubert

Date : 05-11-09

Tuteur : Zoubeir Lafhaj

Partenaire : Jean-Christophe LIPOVAC /CERDD

L'IMPACT dépend du génie ■
 de la filière

Accord du responsable de l'option :

Accord du responsable de la filière :

Titre :

Quartiers durables & modes de vie urbains durables : Comment repenser nos modes d'habiter?

Convention : OUI -NON

Objectif de livraison : Il s'agit d'étudier le nouveau concept des « habitats partagés », ce concept est un mode d'habiter s'intégrant parfaitement dans les quartiers durables. Cette étude permettra d'une part de définir une typologie propre à ce concept valable France (voire à l'étranger), et d'autre part de clarifier les enjeux et les impacts du point de vue économique, social, environnemental, technique et managérial.

Démarche/Plan de travail :

- Repérer et comprendre les tenants et aboutissants des quartiers durables.
- Clarifier le concept des « habitats partagés » et autres « habitats groupés » puis les inventorier sur le territoire français.
- Participer à des forums traitant le thème des quartiers durables, et visiter des habitats partagés.
- Analyser les différents types d'habitats partagés et en dégager une typologie.
- En déduire les impacts sur les enjeux économiques, sociaux, environnementaux, techniques et managériaux.
- Déterminer les freins majeurs ralentissant le développement des habitats partagés et proposer des pistes de travail dans la perspective de lever ces principales difficultés.

Moyens mis à disposition :

- Partenaire CERDD : Expertises.
- Ecole : 120 heures de plage Impact, centre de documentation.

Dans quelle mesure votre IMPACT est-il en lien avec votre option et/ou filière ?

Les nouveaux modes d'habiter ainsi que tout ce qui est relatif aux quartiers durables font partie des valeurs enseignées dans la filière Aménagement, Construction, Environnement.

Annexe 4 : Tour de France des projets

- Se référer au fichier EXCEL « Tableau_Cas version 2003.xls » situé dans le fichier « Projets ».
- On trouvera également une carte des projets des éco-hameaux et écoquartiers dans le fichier « Projets » ainsi qu'une carte des habitats groupés (fichier « Carte_projets.doc »). Les liens Internet liés à ces cartes figurent dans le fichier Word.
- Quelques fiches descriptives de projets, trouvées sur le site de Habicoop, figurent dans le dossier « Projets/Fiches ».

Annexe 5 : Eva Lanxmeer : les images du projet.

Photo aérienne :



Source : Présentation du Projet Eva Lanxmeer par Marleen Kaptein le 3 décembre 2009

Annexe 6 : Le Village Vertical : les images du projet.

Plan de quartier :



Source : Dossier de presse : Un habitat coopératif et écologique à Villeurbanne (27/01/2010)

Le plan masse :



Source : Dossier de presse : Un habitat coopératif et écologique à Villeurbanne (27/01/2010)

La façade sud :



Source : Dossier de presse : Un habitat coopératif et écologique à Villeurbanne (27/01/2010)

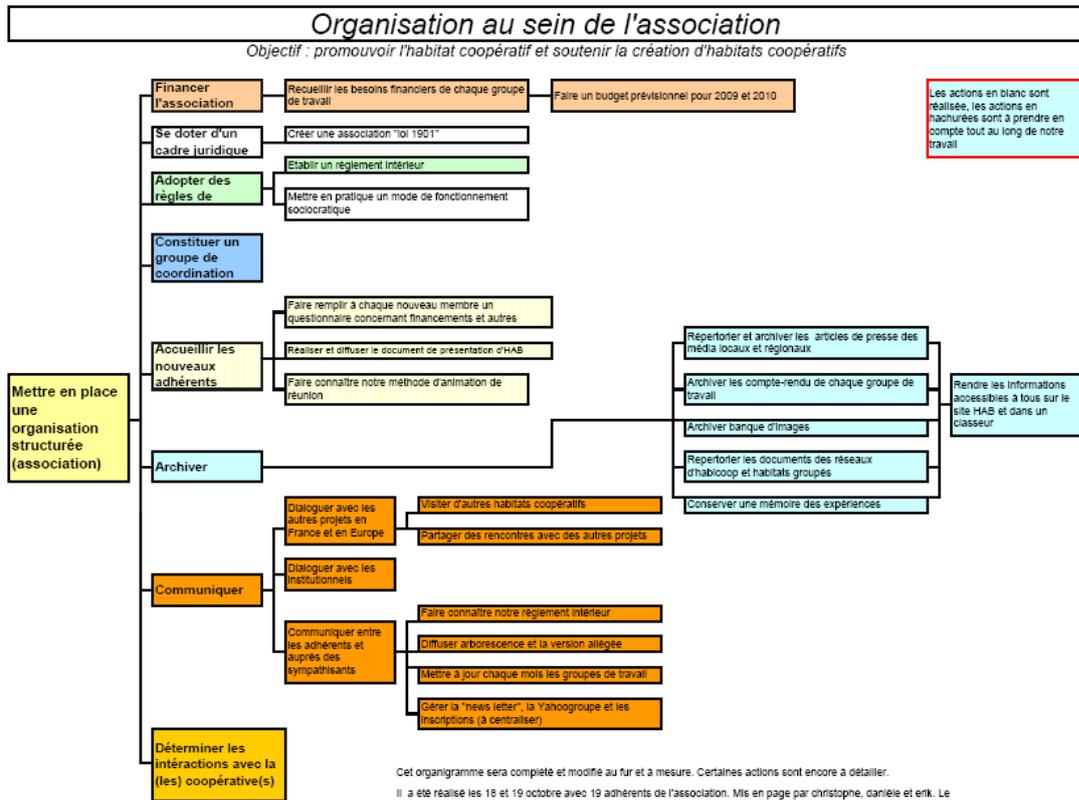
La façade nord :



Source : Dossier de presse : Un habitat coopératif et écologique à Villeurbanne (27/01/2010)

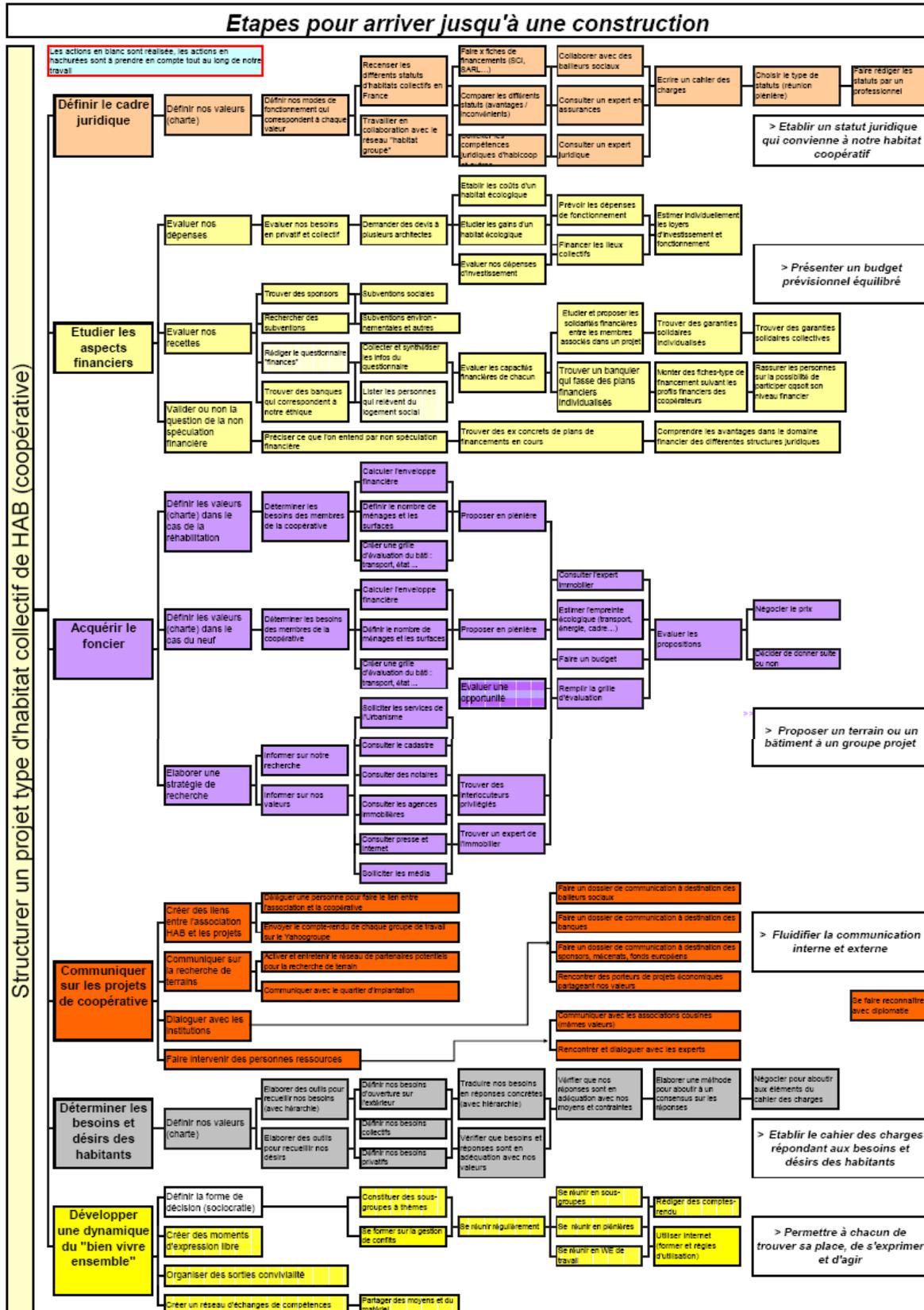
Annexe 7 : Habiter Autrement à Besançon : outils de suivi.

Organigramme « Organisation au sein de l'association » :



Source : www.habiter-autrement.org

Organigramme « Etapes du projet » :



Source : www.habiter-autrement.org