



MAISONS PARTAGÉES PLUS BELLE LA VIE

Construire un immeuble à plusieurs en choisissant tout, du terrain aux matériaux en passant par l'emplacement des cuisines, c'est le choix des pionniers de l'autopromotion. Après l'Allemagne ou la Suisse, ce type de démarche séduit des Français à la recherche d'un habitat et d'un mode de vie souvent écolo-solidaire. Pas vraiment une utopie mais un vrai parcours d'obstacles.

Textes : Cécile Daumas

Après le Sam'suffit en banlieue, la maison individuelle dans un lotissement perdu au milieu des champs, voici l'immeuble de ville construit par un collectif de particuliers. On ne passe plus par un promoteur, on devient maître d'ouvrage soi-même. On appelle ça l'autopromotion ou l'habitat groupé. C'est le nouveau rêve d'accession à la propriété des urbains désireux de mettre en œuvre leurs aspirations écolo-solidaires. L'intérêt : échapper à la pression immobilière et aux promoteurs standardisés, construire du petit collectif sur-mesure respectueux de l'environnement, instituer des modes de vie moins individualistes.

« **Vie sociale accessible** ». En une poignée d'années, des dizaines d'associations de particuliers ont fleuri un peu partout en France. « Depuis la création de notre collectif, Eco-Quartiers d'Arjou en 2004, nous sommes passés d'une dizaine à une quinzaine de familles », constate Gildas Gaboriau. Avec Les Prés, leur éco-projet de soixante logements situé à la périphérie d'Angers, l'association fait figure de pionnière. Si l'autopromotion est plus facile à réaliser à la campagne où le foncier est moins cher, elle se révèle un vrai casse-tête en milieu urbain où les terrains sont peu disponibles pour les particuliers. Les écologues angevins ont trouvé la parade en s'associant à un bailleur social de la région. La livraison est prévue pour 2011. Les futurs habitants-concepteurs ? Une secrétaire, un informaticien, une institutrice, un psychologue, une retraitée, une cadre commerciale... Ils ont choisi leur architecte et opté pour des matériaux sains, déve-

loppé une architecture peu consommatrice d'énergie. « Les Prés mettent aussi l'accent sur le développement d'une vie sociale et accessible à toutes les bourses », explique Denis Héroguel, l'un des autopromoteurs. En somme, des logements HLM sans PVC à louer ou des appartements et maisons de qualité supérieure (une vingtaine) à acheter.

Dynamique suisse. C'est en regardant au-delà des frontières que ces citoyens engagés ont mûri leurs rêves. Les écoquartiers allemands, comme celui de Vauban à Fribourg et leurs *baugruppen*, (groupes de particuliers associés pour construire) ont été visités comme autant de lieux de pèlerinage. En Suisse, c'est la formule de la coopérative d'habitants particulièrement dynamique dans ce pays (20% du parc de logements) qui a servi de modèle. La première association à promouvoir ce type d'habitat en France, Habi-coop, avu le jour en 2005 à Lyon. C'est assez logiquement dans cette région que devrait sortir de terre la première coopérative d'habitants. Il s'agit d'un immeuble situé dans une ZAC de Villeurbanne qui, si tout va bien, sera habitable fin 2011. Le projet de l'association, le Village vertical, se veut à forte valeur sociale et écologique : une dizaine de logements sociaux et au moins quatre logements « très sociaux » réservés à des familles précaires, des handicapés, des retraités. Avec une buanderie et une salle commune dotée d'une cuisine, les habitants espèrent développer un mode de vie moins individualiste où les voisins se rencontrent et s'entraident. Ils souhaitent également limiter les déplacements en voiture et réaliser des achats alimentaires en commun auprès de producteurs locaux. « Notre projet représente une alternative écologique à l'individualisme et à la consommation frénétique », estiment-ils. Le Village vertical sera conçu avec des panneaux solaires, un chauffage au bois, un toit végétalisé.

Jeune architecte installé à Strasbourg, ●●●

L'immeuble commun de Tübingen, en Allemagne. Les onze foyers réunis à l'initiative de la Ville partagent certains équipements et organisent des fêtes dans le hall.

« NOUS VOULONS CONSTRUIRE UN IMMEUBLE PARTAGÉ ET FAIRE DE L'AGRICULTURE SUR LE TOIT, L'URBANITÉ RURALE INTÉRESSE BEAUCOUP DE GENS. »

Michael Osswald, architecte strasbourgeois

● ● ● Michael Osswald rêve aussi de toit végétalisé en pleine ville mais avec des carottes, des salades et des plants de tomates dessus. « Avec des amis, nous voulons construire un immeuble partagé de quatre logements, dit-il. Et sur le toit plat, installer des serres ou un jardin pour faire de l'agriculture. L'urbanité rurale intéresse beaucoup de gens. » D'un petit groupe de maisons individuelles accolées sur un terrain au milieu des champs à l'immeuble en plein centre-ville, les autopromoteurs s'enflamment pour cette façon innovante de vivre, qui n'est pas une résurgence de la vie communautaire des années 70 mais plutôt une tentative de mener une existence davantage en accord avec leurs principes de citoyens écologistes et solidaires.

Cadre légal flou. Dans les faits, jusqu'à présent, peu dépassent le stade enthousiaste des discussions. Car les programmes d'autopromotion sont effroyablement complexes à mettre en œuvre. En ville, les collectifs butent sur la difficulté à obtenir des terrains et se heurtent à des pouvoirs publics encore très frileux. Des municipalités commencent à être saisies du même enthousiasme que leurs concitoyens, comme Lyon ou Strasbourg. Le Village vertical est ainsi largement soutenu par la communauté urbaine et s'est glissé dans un projet de ZAC. A Angers, les Prés se sont associés à un bailleur social pour la maîtrise d'ouvrage. Plus généralement, les problèmes s'annoncent quand arrive le moment fatidique de mettre les premiers sous sur la table. Sans compter les divergences au sein du groupe (ceux qui construisent ne sont pas forcément ceux qui ont fondé l'association) et les bouleversements ordinaires de la vie privée (divorce, chômage, mutation professionnelle, etc.). Enfin, le cadre légal n'est ni clair ni incitatif. Il y a bien le modèle classique de la SCI et de la copropriété mais pas vraiment adapté au caractère social, environnemental et urbain de l'autopromotion. Même chose pour les coopératives d'habitants qui rencontrent des difficultés administratives et juridiques. Autant de démarches écolocitoyennes peu soutenues par les pouvoirs publics. « Un comble à l'heure du Grenelle de l'environnement », s'étonne un autopromoteur. Dans ce foisonnement de projets, nous avons retenu quatre exemples. Un immeuble en Allemagne et un en Suisse, berceaux de l'habitat groupé. Une maison de vacances dont les autopromoteurs sont membres d'une même famille. Un projet d'immeuble à Strasbourg totalement réalisé par les habitants et livrable en 2009. Et enfin, un immeuble construit en... 1978 par un groupe d'amis à Meudon, en région parisienne. A l'époque, on appelait ça de l'habitat groupé autogéré. ●

Près de Genève, un immeuble coopératif dont les habitants se regroupent pour acheter bio, se déplacer à vélo et partager un bien-être.



LA MAISON DES SONGES EN CORRÈZE LE LABORATOIRE FAMILIAL

C'est une histoire de famille ou l'on est architecte de père en fils et dont l'idyllique maison de vacances n'est plus qu'un souvenir. « Mon arrière-grand-père, architecte, avait une magnifique maison à Cassis avec plage privée et vue imprenable sur la mer. Malheureusement, nous avons été obligés de la vendre. » Jeune architecte installé à Bordeaux, Julien Vincent (1) a la lourde tâche de concevoir, pour ses parents, ses trois frères et sœurs et leurs enfants, ce qui allait remplacer le rêve de Cassis. « Mon père, lui aussi architecte, a dessiné un premier projet en se faisant plaisir. Personne n'a accroché, surtout sa femme. J'ai pris le contre-pied en écoutant tout le monde. Nous sommes tombés d'accord sur un lieu avec une très grande pièce à vivre et des petits endroits privés pour chacun. » L'été dernier, la famille a passé ses premières vacances dans la Maison des songes en Corrèze. « Elle est transparente avec une grande baie vitrée au centre qui, quand elle est ouverte, donne une impression de préau, explique Julien Vincent. Une immense terrasse surplombe le terrain avec une vue. Mes frères et sœurs voulaient retrouver ce que nous avons perdu à Cassis. Comme là-bas, la maison est de plain-pied. Ma

mère ne voulait pas revivre le pavillon de banlieue où nous avons grandi. » Avec cette maison familiale, Julien Vincent apprend à mener une construction initiée à plusieurs : prendre en compte l'avis de tous, finaliser le projet avec un nombre réduit d'interlocuteurs afin de mettre un terme aux discussions. L'architecte aimerait continuer à développer ce type d'habitat. « Un promoteur ne prend jamais le temps de vous écouter. On se retrouve avec des plans d'appartement des années 60. Or, il n'y a pas deux familles qui vivent de la même façon. L'une voudra une architecture organisée autour du salon, l'autre autour de la cuisine. L'idée est de construire du collectif sur-mesure et de qualité. » Julien Vincent trouve contradictoire de construire des maisons individuelles alors que les impératifs écologiques demandent de concevoir de l'habitat dense et groupé dans les zones urbaines pour diminuer les transports et économiser la terre. Avec des amis, il rêve d'un hangar rénové à Bordeaux, home cinéma et voiture électrique partagés, livraison de denrées par des producteurs locaux. « On est tous en train de laisser tomber le supermarché. » ● (1) <http://whyarch.com>



La Maison des Songes de la famille Vincent en Corrèze.



LES PRÉCURSEURS EN ALLEMAGNE ET EN SUISSE UNE CHAMBRE ET UN JARDIN EN COMMUN

C'est en 2005 que onze familles allemandes ont emménagé dans un immeuble résolument contemporain dédié à la lumière grâce à ses larges baies vitrées. Même par temps nuageux, les habitants n'ont pas de besoin d'allumer. A Tübingen, à une quarantaine de kilomètres au sud de Stuttgart, 10 à 20 % des bâtiments construits depuis les années 1990 sont des Baugruppen, soit des habitations initiées par un groupe de citoyens. « Dans notre ville comme à Berlin et Fribourg, explique l'architecte Lothar Albus, nous avons pu bénéficier de grands terrains laissés après le départ des forces militaires et lors de la réunification. » C'est à l'initiative de la ville que les futurs habitants se sont rencontrés et regroupés. « Nous avons fait de la publicité dans les journaux locaux ou sur les marchés, raconte Lothar Albus. Ensuite, mon rôle a été celui d'un catalyseur. J'ai récolté les idées, informé, créé différents plans en fonction des différents modes de vie des habitants, des familles, retraités, célibataires. J'ai organisé la communication entre eux. » Les onze foyers ont appris à se connaître durant les longues réunions de conception et ont retenu les principes du béton brut, du bois non peint et de l'acier pour leur maison commune. « Aujourd'hui, poursuit Lothar Albus, ils organisent des fêtes dans le hall et sur les paliers qui sont très larges. Les buffets sont installés aux différents étages et les gens montent et descendent. » Au rez-de-chaussée, les familles partagent une buanderie et un local à vélos. Près de Genève, dans une petite commune périphérique, l'immeuble coopératif conçu par l'architecte Stéphane Fuchs et inauguré en 2007 a fait salver bon nombre de Français. Dix logements dans un immeuble à ossature bois, un jardin

naturel, une chambre d'amis à partager entre tous, une salle commune où ont lieu cours de yoga, ciné-club, brunchs et autres fêtes. Les habitants se regroupent pour faire leurs achats d'épicerie bio et se déplacent à vélo. L'habitat coopératif helvète a été lancé en 1994 avec la création de la Codha (Coopérative de l'habitat associatif) quand la pression spéculative commençait à être trop forte. Ils ont pris modèle sur l'Allemagne et la Suisse allemande toute proche. ●

PRATIQUE

ASSOCIATIONS

- Eco-Quartier Strasbourg.** Association qui regroupe des projets d'autopromotion dans le Bas-Rhin. Edite un Guide de l'autopromotion avec conseils juridiques, opérationnels et financiers. Tél. : 03 87 24 11 73, www.ecoquartier-strasbourg.org.
- Habicoop,** association créée en 2005 qui promeut l'habitat coopératif en France. Basée à Lyon. Recense sur son site les projets en cours en France. www.habicoop.fr. Tél. : 04 72 36 28 93.
- Eco-Quartier d'Anjou.** Regroupe des projets dans la région et fournit conseils et informations. <http://eca49.info>. Tél./fax : 02 41 93 00 53.
- Village vertical,** projet d'immeuble coopératif à Villeurbanne. www.village-vertical.org
- A LIRE**
- « Architectures à vivre »,** novembre-décembre 2008. Dossier consacré à l'habitat groupé. Exemples et solutions.
- « La revue durable »,** numéro 28. Printemps 2008. Publication qui répertorie les projets d'écoquartiers en France et en Suisse.

A Meudon, six des dix familles à l'origine de la Maison du Val en 1977 y habitent encore.



LA MAISON DU VAL À MEUDON

« NOUS SOMMES DEVENUS BEAUCOUP PLUS QUE DES AMIS »

Mitterrand n'est pas encore au pouvoir et l'esprit communautaire des années 70 imprègne encore l'air du temps. En 1960, dix familles s'installent à la Maison du Val, un immeuble de briques, de bois et de béton, à Meudon, au sud de Paris, où près de 300 m² sont dévolus à la vie commune. « Quand nous avons emménagé, nous avons fait une fête extraordinaire », se rappelle Alain His, un des fondateurs. À l'époque, des groupes informels se sont créés partout en France rassemblant des gens désireux de construire des espaces qui correspondent à leurs envies tout en développant une forte convivialité. En 1977, le Mouvement de l'habitat groupé autogéré est fondé. Une centaine de projets verront le jour en France. A Meudon, tout est allé très vite. Achat d'un terrain, création d'une SCI, 18 mois de conception, 12 mois de construction. « Nous avons rendu presque chèvre notre architecte, dit Alain His,

ingénieur aujourd'hui à la retraite. Paul voulait avoir Pierre comme voisin tout en restant en relation avec Jacques. Certains voulaient vivre au rez-de-chaussée, d'autres en étage. Pour réussir ce type de projet, il faut une farouche volonté de réussir et une grande capacité au compromis. » **Des boudins au jazz.** Près de trente ans plus tard, six membres fondateurs habitent encore l'immeuble, de nouveaux couples avec jeunes enfants ont été cooptés. La plupart des 25 enfants qui ont emménagé en 1980 sont partis, pas un n'a épousé l'autre. « Ils étaient plutôt comme des frères et sœurs à se piquer leurs chaussures », se souvient Alain His. À l'adolescence, ils organisent des fêtes dans la salle commune d'une centaine de mètres carrés. Les flics sont même venus. Aujourd'hui, la salle héberge trois ou quatre concerts par an, des répétitions de théâtre. Dans la salle de réunion de 40 m² et le salon de musique de 20 m² avec piano ou la salle polyvalente de

60 m², les activités ont changé au fil des années : la peinture et la poterie ont laissé place à un cours de yoga, un club de réflexion spirituelle, à un sextet de jazz. Les deux studios d'accueil n'ont pas désempillé entre les amis et les connaissances lointaines. « Nous avons reçu des adolescents en rupture familiale, des Algériens en galère, des femmes battues ou des chercheurs du monde entier car l'un des fondateurs travaillait au CNRS. » En près de trente ans, la Maison du Val a connu des frictions, des gens qui ne se disent plus bonjour durant un temps, des voisins qui remontent une cloison pour ne plus partager une salle de jeux. « Nous avons appelé ça le mur de la honte », dit Alain His. Mais, depuis 1980, les copropriétaires de la Maison du Val dînent une fois par mois ensemble. « Nous avons développé un mode de vie différent où nous pouvons compter les uns sur les autres. Nous sommes devenus beaucoup plus que des amis. » ●



Le projet strasbourgeois devrait être livré courant 2009.

L'IMMEUBLE DE NEUDORF À STRASBOURG

LES NOUVEAUX PIONNIERS ARRIVENT EN VILLE

Le chantier doit démarrer en mai et l'immeuble avec une structure en bois devrait être prêt en fin d'année prochaine. Onze logements du studio au six pièces sans moquette ni PVC, avec des peintures et des revêtements de sol naturels, une toiture végétalisée et des capteurs solaires pour l'eau chaude. Situé dans un quartier de Strasbourg en pleine rénovation urbaine, l'immeuble hébergera deux professeurs, un instit, une secrétaire, un psychanalyste, un urbaniste, une femme au foyer. Les plus jeunes n'ont pas 25 ans et sont sans enfant, les plus âgés sont des retraités de 70 ans. « **Forcer la municipalité.** » Dans la nouvelle vague d'habitat groupé des années 2000, l'immeuble de Neudorf est sans doute le premier du genre à être construit en totale autopromotion et dans une zone urbaine. Le groupe de propriétaires, issu de l'association Eco-Quartier Strasbourg créée en 2001, ne s'appuie sur aucun bailleur social et n'a pas attendu le soutien de la municipalité venu depuis (1). Les onze familles se sont débrouillées seules rasant pour négocier l'un

des passages les plus délicats de ce type d'opération : obtenir un terrain en ville. Urbaniste de formation, Bruno Parasote, deux enfants en bas âge et un troisième qui devrait pointer son nez au printemps, a mis son savoir-faire à la disposition du groupe. « Nous avons repéré un terrain mais impossible de l'acheter. Nous avons déposé le permis de construire sans l'avoir obtenu pour forcer la municipalité à se positionner. Ils nous ont finalement vendu la parcelle. » Pour sécuriser le projet, le groupe fait appel à un architecte allemand qui est intervenu à l'écoquartier de Vauban à Fribourg et qui travaille en liaison avec un cabinet strasbourgeois. « Son expérience a rassuré le groupe », explique Bruno Parasote, président de l'association Eco-Quartier Strasbourg. Chaque appartement est personnalisé et chacun a déterminé la taille de sa cuisine et de son salon. « Collectivement, nous avons prévu une chambre d'amis commune, une salle des fêtes, une buanderie, un atelier de bricolage et un très grand abri à vélo. » Les emplacements de parkings sont volontairement

limités à une place pour deux appartements alors que la norme en prévoit deux par foyer. **Règles de vie.** L'immeuble est proche du tramway et d'une piste cyclable. Le centre-ville se gagne en un quart d'heure de vélo. Faute de moyens financiers, l'immeuble ne sera pas totalement économe en énergie (2). Le prix de revient devrait tourner autour des 3 000 euros le mètre carré. Le groupe a déjà établi quelques règles de vie commune. Une fois par mois, tous les membres se réuniront pour décider ce qu'ils feront ou pas collectivement. Déjà, ils songent à mettre en place des services mutualisés : aller chercher les enfants à l'école, adhérer à une coopérative d'achat de légumes bio. « Nous voulons créer du lien social », dit Bruno Parasote. Sur la région de Strasbourg, sept autres groupes d'autopromoteurs rêvent de suivre l'exemple de Neudorf. ●
(1) Le PS et les Verts veulent encourager ce type d'initiatives.
(2) Le bâtiment devrait consommer 50 kWh par m² et par an alors que la norme du « passif énergétique » s'établit de 10 à 15 kWh par an.