

**LOGEMENT** Face à la crise écologique et sociale, l'habitat regroupé offre une nouvelle alternative. Certaines initiatives se revendiquent de l'esprit coopératif, afin de sortir de l'individualisme qui domine notre société.

## Et si on habitait ensemble ?



Une coopérative d'habitants à Genève, L'îlot 13. Un lieu de mixité sociale et générationnelle ainsi que d'entraide. HABICOOP

**C**omment élaborer un habitat écologique à forte entrée sociale et en milieu urbain ? C'est à cette question qu'essaient de répondre les coopératives d'habitants qui voient le jour en France. À Toulouse, la Jeune Pousse a germé fin 2007. « On voulait créer un espace dans le centre-ville toulousain pour vivre ensemble », explique Laure Teulière, membre de l'association. Un projet ambitieux articulé autour de trois axes : social, environnemental et économique. Il s'agit de réunir dans un immeuble une mixité sociale et générationnelle en incluant la gestion collective et la mise en commun de certains espaces. Les initiateurs du projet souhaitent optimiser leur consommation énergétique, utiliser des matériaux sains et mener une réflexion sur le transport des habi-

tants et la gestion des déchets. L'axe économique repose sur la non-spéculation, la diminution des frais de gestion et la recherche d'un bon équilibre entre le budget initial et le coût d'un habitat écologique.

**Une fois ces règles écrites**, le groupe s'est agrandi grâce au bouche-à-oreille et à la cooptation des nouveaux arrivants. La réalisation de ce projet demande une grande énergie aux participants, qui se réunissent une fois par semaine pour discuter des aspects pratiques et techniques, et de l'avancée de chaque commission. Vingt-cinq familles se répartissent aujourd'hui autour de deux initiatives : dans un futur éco-quartier toulousain et autour de la réhabilitation d'un immeuble du centre-ville.

En dépit de toute cette énergie, la Jeune Pousse n'a pas encore de terrain

où prendre racine. « Les plus grandes difficultés sont la complexité du montage juridique, l'accès au foncier à un prix viable et le financement d'un écobâtiment qui contient beaucoup de logements sociaux »,

résume Laure Teulière. Pour accéder à la propriété, il faut un fort soutien des collectivités locales et l'appui d'un bailleur social (HLM) prêt à investir et à réaliser la construction. Les démarches sont en cours, et un bâtiment verra probablement le jour dans le futur écoquartier de la Salade en 2012. Quant à l'acquisition d'un immeuble à rénover dans le centre-ville toulousain, les recherches continuent.

**Si ces coopératives sont très répandues à l'étranger, elles n'ont pas de statut juridique bien défini en France.**

Dans les deux cas, l'aspect juridique reste encore incertain, car aucun statut ne convient actuellement pour mettre en œuvre les valeurs qui les animent. En effet, les adhérents de la Jeune Pousse souhaitent avoir un fonctionnement coopératif dans la conception et la gestion de leur futur habitat. Cela se traduit par des prises de décisions au vote, la mise en œuvre de fortes mesures de non-spéculation et le principe de propriété collective sur l'ensemble du bâti.

**Toutes ces valeurs sont portées** au niveau national par l'association Habicoop. Celle-ci regroupe une trentaine de projets de coopératives d'habitants en France. Pour le moment, aucun n'a encore vu le jour, le plus avancé étant un projet pilote à Lyon (voir *Politis* n° 1049), où le foncier est acquis et où la construction devrait commencer en 2011. Habicoop défend l'habitat grou-

pé sous la forme juridique du statut coopératif, issu de la loi de 1947. Mais si les coopératives d'habitants sont bien répandues à l'étranger, notamment en Suisse et au Québec, elles n'ont pas de statut juridique bien défini en France jusqu'à présent. « *On travaille activement sur des amendements de la loi pour créer un cadre légal aux coopératives d'habitants avec certaines caractéristiques, dont un régime fiscal spécifique et un cadre sur la non-spéculation* », explique Bertille Darragon, coordinatrice d'Habicoop. Laure Teulières appuie ces actions et lance un appel aux décideurs politiques : « *Vu les difficultés et la technicité des projets, s'il n'y a pas de relais politiques, beaucoup vont implorer. Il y a des choses à faire évoluer d'un point de vue législatif et fiscal, sinon, en dépit de l'effet de mode, c'est très utopique de penser que ce concept va se répandre.* »

**Bruno Thouvenin suit de nombreux projets au pôle habitat d'Adepes** (une association d'économie solidaire en Midi-Pyrénées). Il est assez pessimiste sur des initiatives portées seulement par les habitants et de manière autogérée : « *Pour des raisons avant tout culturelles, nous ne sommes pas prêts à la propriété collective en France. De plus, on ne peut focaliser seulement sur l'habitat, il faut un mouvement social global.* » Selon lui, l'espoir vient plus de la motivation de certains élus et bailleurs sociaux. C'est sur ces acteurs que s'appuie en premier lieu l'association Aera (Actions, études et recherches autour de l'architecture) pour créer une sorte de « *HLM autogérée qui a pour but de faire accéder les plus démunis à la propriété* », explique le directeur de l'association, Stéphane Gruet. Dans un premier temps, Aera s'est battue pour améliorer et faire publier les décrets d'application d'une loi votée en juillet 2006. Selon Stéphane Gruet, ils ont réussi à détourner l'esprit libéral de cette loi, qui définit l'existence de sociétés civiles immobilières d'accès progressive à la propriété (Sciapp). L'idée est la suivante : Aera trouve du foncier disponible dans une ville, des élus motivés par le projet et un bailleur social (société d'HLM) prêt à investir dans le foncier et à construire l'immeuble. Un groupe d'habitants se crée ensuite (coopération, bouche-à-oreille, petites annonces...) et travaille sur le programme du futur immeuble. Ils définissent ensemble les parties individuelles et collectives, la notion de (suite page 46)

## Le rôle des coopératives HLM

Pour mener à bien leurs projets de construction et réduire le prix des futurs loyers, les coopératives d'habitants doivent souvent faire appel à des bailleurs sociaux. Parmi ceux-ci, il existe une forme assez peu connue, les sociétés coopératives HLM. Elles ont un rôle de bailleur social ou de promoteur immobilier classique, mais elles fonctionnent avec un système participatif où les futurs propriétaires ou locataires sont associés à la coopérative.

Cette forme de coopération est très ancienne puisqu'elle prend ses origines au début du siècle dernier sous l'appellation de « sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré ». Elle a été reprise par les lois sur la coopération de 1947 et s'est fortement développée dans les années 1950. Mais les lois Chalandon des années 1970 les ont vidées de leur substance.

**Grâce à des changements législatifs**, les coopératives HLM ont repris de l'activité dans les années 1990, et il en existe 165 aujourd'hui en France. Elles ont construit l'an dernier 4000 logements pour de l'accès à la propriété, principalement pour les revenus modestes, et 1000 logements pour du locatif HLM. Par leur forme de participation des habitants et leur histoire, elles sont le partenaire privilégié pour les coopératives d'habitants, et on les retrouve d'ailleurs sur une bonne partie des projets en cours actuellement. Vincent Lourier, directeur de la Fédération nationale des coopératives HLM (FNHLM), explique cela par le fait que, « *contrairement à d'autres offices HLM ou promoteurs immobiliers, on parle le même langage, et on a la culture de la participation.* »

**Cependant, certains projets**, comme celui de La Reynerie à Toulouse, n'ont pu trouver de coopérative HLM parce que ces structures ne disposent pas toujours d'une solidité financière suffisante pour porter les immeubles sur une très longue durée. Selon le directeur de la FNHLM, la collaboration avec des coopératives d'habitants leur permettrait « *de renouer avec leurs idées d'origine* ». En effet, on est passé de coopératives de consommateurs qui se regroupaient pour construire leur logement dans les années 1950 (comme avec les Castors) à des coopératives de production qui vendent sur un marché concurrentiel et n'ont parfois que peu d'intérêt pour les valeurs de l'économie sociale.

...Y. J.

**ENTRETIEN** Christian Lagrange\* vit en Belgique et fait l'expérience d'habitats groupés depuis trente ans.

# « L'homme n'est pas fait pour vivre seul »

**POLITIS** | **Qu'est ce qui motive les gens à se regrouper pour habiter ensemble ?**

**Christian Lagrange** | Les gens se retrouvent en premier lieu pour le plaisir de partager, de s'entraider et, surtout, de ne plus être cloîtré seul chez soi. À plusieurs, on vit une sorte d'effet tremplin qui nous fait rebondir et aller plus loin. C'est vivant, on avance vite, on fait plein de choses que l'on ne pourrait faire seul, comme avec les travaux collectifs où l'on déplace des montagnes. C'est aussi imaginer de vivre autrement, plus simplement. Cela permet de partager pas mal de choses, comme des outils, des locaux ou des voitures, et donc de réaliser pas mal d'économies. C'est en outre un mode de vie convivial, avec le plaisir de se voir, de faire la causette et d'échanger. En réalité, et pour le dire simplement, on n'est pas fait pour vivre seul, l'homme est un animal social ! **Comment expliquez-vous les difficultés rencontrées en France pour que les projets aboutissent ?**

Il me semble qu'en France on abandonne à la première déconvenue. On ne cherche pas vraiment à faire des concessions, contrairement à la Belgique, où nous sommes obligés de le faire tous les jours politiquement entre néerlandophones et francophones. En France, je trouve qu'il y a trop d'individualisme, tout le monde a peur de se lancer, on ne recherche pas le compromis. Les problèmes techniques liés au foncier et au législatif sont presque les mêmes que chez nous, mais il y a un problème culturel, de mentalité, où l'on a du mal à lâcher du lest entre voisins. Si tout s'arrête dès qu'il y a le moindre frottement, cela ne peut pas marcher : c'est comme dans un couple, il faut être tolérant et trouver les voies de traverse. Mieux vaut éviter de se poser trop de questions, car si on additionne tous les problèmes possibles, on ne fait jamais rien. Il faut arrêter de chercher de fausses excuses.

**Quels sont les bons outils, les bons ingrédients, pour mener à bien un projet ?**

La persévérance et la tolérance. La volonté d'y arriver, de s'entendre, de tout faire pour le bonheur de chacun.

**L'habitat regroupé a-t-il vocation à devenir le support d'un changement de modèle social ?**

En tout cas, il montre bien qu'un autre mode d'habitat est possible. Au vu du nombre de personnes qui témoignent de l'intérêt pour ce système et du nombre croissant de visiteurs qui passent chez nous, cela montre qu'il répond à une demande bien présente en ces temps de crise. « L'union fait la force » est la devise belge. À plusieurs, la vie est plus facile, plus douce, il y a toujours quelqu'un pour vous épauler.

**Quelle place peut-il prendre dans la politique de la ville, pour quels bienfaits environnementaux et sociaux ?**

En ville, où que l'on soit, l'habitat groupé crée des pôles, des noyaux de vie et de rencontre. Plutôt que de construire chacun sa maison de son côté et faire des quartiers comme des champignons, l'habitat regroupé serait plus cohérent au niveau urbanistique. La ville ne peut qu'encourager cela. De plus, certaines expériences sont un véritable moteur économique et social. Chez nous, par exemple, on distribue chaque semaine des « paniers du pays » composés de légumes et de produits du terroir, il y a également des concerts, des bals folks, des conférences, des cours de yoga, etc. **N'est-ce pas un peu utopique ?**

Cela pourrait être utopique si cela ne fonctionnait pas, mais, au vu des centaines d'habitats groupés existant en Belgique, aux Pays-Bas, au Danemark et dans d'autres pays scandinaves, on ne peut plus parler d'utopie. Il y a une belle phrase de Mark Twain : « *Ils avaient dit que c'était impossible, alors ils l'ont fait.* » Il faut donc arrêter de tergiverser et passer à l'acte.

...Propos recueillis par Yoran Jolivet

\* Il est l'auteur d'*Habitat groupé. Écologie, participation, convivialité*, éditions Terre Vivante, 144p., 23 euros.

(suite de la page 45) mutabilité des appartements et d'espaces communs, en incluant les futurs coûts d'entretien de leur édifice. Suivent la phase de conception architecturale et la réalisation concrète du bâtiment. Pour Aera, les entrées sociale et économique prennent le dessus sur le volet écologique, qui en découlera naturellement.

**Dans cette dynamique**, les premiers bâtiments devraient voir le jour en 2010 dans le quartier de La Reynerie à Toulouse, avec 55 familles. Une fois l'œuvre terminée, le bailleur social maître de l'ouvrage crée la Sciapp avec les futurs habitants, qui participent à la gestion du lieu. Les loyers versés couvrent les frais d'entretien et de gestion ainsi que le rachat des parts de la société HLM sur trente ou quarante ans. Tous les habitants rachètent leur part sur la même durée et, à terme, l'immeuble leur appartient collectivement. Ils peuvent alors choisir le statut de leur choix pour la gestion et retourner par exemple à une propriété individuelle plus classique.

Pour Stéphane Gruet, l'esprit coopératif est bien présent dans l'approche, bien que le statut de coopérative en soit absent. Il définit ces montages comme des « *coopératives d'habitation à vocation sociale* » car, pour lui, il s'agit en priorité de faire accéder les plus démunis à la propriété, dans une démarche collective, solidaire et participative. Les opinions divergent sur ce point avec Habicoop, qui revendique le statut coopératif et met en avant une approche environnementale plus forte, les modalités de gestion autour du principe « un homme, une voix » et un encadrement de la non-spéculation beaucoup plus exigeant.

**Toutefois, ces deux initiatives** se rejoignent dans un mode d'accès à la propriété original et collectif, le dessin étant d'expérimenter de nouvelles formes de gestion et d'habitat autogéré. Elles défrichent des méthodologies qui doivent servir à étendre la démarche, si les projets aboutissent. La responsabilité qui leur incombe est importante car elles portent de nombreux espoirs qui vont vers une nouvelle forme de vivre-ensemble. L'idée est de trouver des combinaisons entre les approches sociale, économique et écologique, c'est-à-dire de donner du sens à l'habitat durable, que l'on doit replacer dans une approche globale de transformation sociétale.

—Yoran Jolivet

**URBANISME** Les collectivités manifestent un attrait pour les écoquartiers. Mais s'agit-il d'un véritable engagement écolo ou d'une tentative de récupération politique ?

## Le vert est très tendance

Le terme « éco » est aujourd'hui un préfixe en vogue. Il fallait donc bien que le concept d'écoquartier trouve sa place dans la sémantique politico-médiatique. C'est pourquoi il vaut mieux le manipuler avec précaution et lui donner un contenu. « *Les écoquartiers peuvent être une belle farce et nous faire rire dans quelques années, comme le développement durable aujourd'hui* », souligne Régis Godec, adjoint Vert au maire de Toulouse, en charge des écoquartiers. Si le concept est récent en France, il est assez répandu en Europe du Nord, les quartiers les plus connus se trouvant dans les villes de Fribourg, en Allemagne, ou de Copenhague, au Danemark. « *Ce que l'on nomme aujourd'hui écoquartier est pensé en opposition à l'urbanisme des années 1980 et 1990, qui ne tenait pas compte des thématiques écologiques et donnait la priorité aux transports individuels, et où les notions d'économies d'énergie et de matériaux sains étaient inexistantes* », écrit Philippe

Bovet dans un livre consacré aux écoquartiers (1).

**L'enjeu majeur réside** donc dans la recherche d'une nouvelle politique de la ville qui réponde aux préoccupations énergétiques et climatiques, avec en toile de fond une transformation du mode de vie urbain. Des objectifs ambitieux qui ne collent pas toujours à la réalité des écoquartiers aujourd'hui. Le socle commun à de nombreux projets s'articule autour de trois points, selon Régis Godec : « *la mobilité, la récupération des eaux pluviales et le respect*

*de la réglementation thermique pour les constructions* ». Il juge cela « *incontournable mais insatisfaisant* ». Il faudrait donc aller plus loin en termes de performance énergétique (réflexion sur les matériaux des bâtiments, écoconstruction) et de dépla-

cements (réduction du taux de motorisation des ménages). Mais, surtout, il s'agit pour lui de provoquer « *un changement profond de notre mode de vie et de nos habitudes de consommation* ». En effet, une grande partie des émissions des gaz à effet de serre provient de la ville, si l'on prend en compte l'habitat, les transports et la consommation au sens large. Mais imposer de nouvelles mesures écologiques serait peu efficace, selon l'élu Vert, c'est pourquoi il souhaite impliquer les habitants dans la réflexion, la création et la gestion de ces futurs quartiers. Les coopératives d'habitants y trouveraient ainsi toute leur place. Reste à confronter ces projets à la réalité de la ville, de la législation et du marché de l'immobilier.

**Parmi les écueils à éviter** pour une commune en quête de vie plus verte, on trouve l'effet vitrine. Selon Bruno Thouvenin, du pôle habitat d'Ades, une association d'économie solidaire, « *on va créer des lieux superbes, avec de gros moyens, pour faire*



## Pour en savoir plus

### ● Habicoop

Association qui milite pour la création d'un statut officiel d'habitat regroupé, organise des conseils et met en réseau divers projets.

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

### ● Aera (Actions, études et recherches autour de l'architecture)

Association située au Centre méridional d'architecture à Toulouse, qui réfléchit à une forme d'accès collective à la propriété pour les plus démunis.

[www.aera](http://www.aera)

*une belle vitrine pour les élus, mais cela va se faire aux dépens des quartiers voisins ». D'où l'intérêt d'avoir une approche sur le périmètre de ces nouveaux quartiers, mais aussi de repenser la politique de la ville de manière générale, afin d'éviter de fabriquer de nouveaux ghettos de riches. « Réduire une politique de la ville durable à une politique d'écoquartiers est un non-sens. Il paraît indispensable de pluraliser les démarches, en direction à la fois de la transformation du bâti et des quartiers existants, particulièrement en Europe, et de l'accessibilité sociale de ce nouvel urbanisme, ce qui est partiellement engagé », estime Cyria Emelianoff, maître de conférences en géographie et amé-*

nagement, à l'université du Maine (2). S'ils voient le jour, les écoquartiers peuvent constituer une des pierres des nouveaux édifices politiques pour lutter contre le réchauffement climatique. Ils permettraient à une collectivité de démontrer qu'un mode de vie plus écologique n'est pas synonyme de contrainte et d'éclairage à la bougie : « *Changer ses comportements peut amener une augmentation de la qualité de vie et une diminution de l'empreinte écologique* », relève Régis Godec. Pour le moment, on ne dispose que de peu de recul, car beaucoup de projets sont encore en phase de création. Il faudra donc rester vigilants sur la mise en réalité de ces principes afin d'éviter que le terme d'écoquartier ne soit galvaudé et ne finisse dans la longue liste des termes de la politique en trompe l'œil.

—Y. J.

(1) *Écoquartiers en Europe*, Philippe Bovet, éditions Terre Vivante, 140 p., 29 euros.

(2) *Alternatives économiques*, hors-série n° 39, juin 2009.

## À lire

● *Vivre autrement : écovillages, communautés et cohabitats*, Diane Leafe-Christian, éditions Ecosociété, 2006.



**L'écoquartier de Fribourg, en Allemagne, avec ses toitures végétalisées, ses panneaux solaires et ses rues pour piétons.**

FLORIN/AFP