

Synthèse

L'habitat groupé, ou comment vivre ensemble chacun chez soi

LE MONDE | 28.12.09 | 14h47 • Mis à jour le 28.12.09

Laure Teulières, 40 ans, n'a jamais eu de "rêve pavillonnaire". L'habitat idéal pour cette historienne, maître de conférences à l'université de Toulouse II-Le Mirail, rime plutôt avec "écologie, solidarité, mixité sociale et générationnelle".

Depuis 2007, avec une vingtaine de familles toulousaines, elle travaille à deux projets d'habitat groupé coopératif. Le petit groupe, qui s'est constitué en association, La Jeune Pousse, comprend des chômeurs, un ingénieur, un artisan chauffagiste, une assistante sociale, des retraités... tous unis par le même désir de vivre dans des habitations écologiques gérées collectivement. Chacun y aura son appartement mais les familles se partageront des parties communes (buanderies, atelier, salle polyvalente et chambres pour y recevoir les hôtes de passage...).



AFP/THOMAS COEX

Immobilier trop cher, recherche de lien social, écologie : l'habitat groupé attire.

Les différents statuts pour les projets collectifs

Plusieurs statuts sont possibles pour les projets collectifs d'habitat : les cohabitants peuvent se constituer en copropriété, en société civile immobilière (SCI), ou en société civile coopérative de construction (SCCC). Ces différentes solutions ne sont pas toujours bien adaptées notamment en cas de départ et de remplacement d'un propriétaire de l'habitat groupé. Contrairement aux coopératives d'habitants, toutes ces solutions laissent possible une spéculation sur la valeur immobilière des biens construits.

Depuis trois ans, des dizaines de collectifs comme La Jeune Pousse se sont créés autour de projets d'habitat groupé. Derrière ce terme se cachent des formules diverses qui vont de la bande de copains, prêts à partager quelques espaces communs, à des projets plus ambitieux autour de familles réunies dans une coopérative d'habitants. Une centaine de projets seraient en cours dans toute la France.

L'habitat groupé n'est pas vraiment une nouveauté. Dans les années 1970, ce concept collait à l'air du temps. De nombreux collectifs d'habitants fonctionnaient alors sur le mode de l'autogestion. Si quelques-uns survécurent à la décennie suivante, la dynamique était bel et bien cassée. "Les dernières réalisations ont plus de vingt-cinq ans, explique Philippe Yven, chargé de mission habitat durable au sein de l'association Cohérence. Au milieu des années 1980, c'est clairement le modèle de l'habitat individuel qui s'est imposé."

Aujourd'hui, l'envolée des prix de l'immobilier, les préoccupations environnementales et le désir de retrouver du lien social expliquent ce regain d'intérêt. "Aucun d'entre nous n'aurait les moyens d'habiter dans une maison en ville avec un jardin. Ce rêve devient possible en se regroupant", témoigne Carole Contant, présidente de l'association Parasol, qui soutient le projet rennais "Les Graines urbaines".

La conscience écologique est aussi un moteur. Grâce à des achats groupés et à l'autopromotion, la construction à plusieurs permet de faire des économies d'échelle et rend plus accessible le bâti à haute performance énergétique. L'empreinte écologique peut aussi être réduite en mettant en place un système de covoiturage.

Mais la motivation principale reste l'envie de partager un habitat et des valeurs communes, tout en gardant une intimité. "C'est le retour d'une certaine convivialité, l'esprit d'un village sans les commérages", analyse Carole Contant. La revendication d'un chez-soi est d'ailleurs une des différences avec les expériences communautaires à la mode soixante-huitarde, où la sphère privée était souvent phagocytée par la collectivité.

Ces programmes de construction ne sont pourtant pas faciles à mettre en œuvre et ne conviennent pas à tout le monde. "Il ne faut pas avoir besoin de se loger rapidement, explique Olivier Cencetti, coordinateur de L'Echo-habitants, une association nantaise. Entre les premières discussions autour du projet et l'emménagement, il faut au minimum de quatre à cinq ans."

Il manque aussi un cadre législatif adapté. "Depuis la loi Chalandon de 1971, le statut de coopérative d'habitants n'est plus reconnu, déplore Bertille Darragon, coordinatrice d'Habicoop, une association militante lyonnaise. Les outils juridiques actuels ne répondent pas à la demande. On est obligés de faire des montages complexes pour respecter au mieux les principes coopératifs de propriété collective, de lutte contre la spéculation et de démocratie."

Dans ce contexte, une expertise extérieure est souvent nécessaire. Perçue comme un gage de sérieux, elle permet aussi de démarcher plus facilement élus et bailleurs sociaux, de plus en plus intéressés. "Nous sommes impliqués dans une dizaine de

programmes d'habitat groupé", détaille Vincent Lourier, directeur de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM, qui compte 165 membres. Issus de la "famille" coopérative, ces bailleurs, dont la mission principale est d'assurer l'accès à la propriété de familles modestes, sont naturellement plus enclins à accompagner des projets d'habitat groupé. Mais à Lyon, Grenoble ou Besançon, des offices publics et des sociétés anonymes HLM appuient aussi ces initiatives.

Quant aux élus, ils ont bien compris l'intérêt de la démarche. *"L'habitat groupé limite l'étalement urbain. Il permet aussi d'avoir des îlots d'habitants responsables, impliqués dans la vie sociale du quartier, et qui vont contribuer à son animation"*, poursuit M. Lourier. Strasbourg ou Rennes ont d'ores et déjà réservé des logements pour des projets d'habitat groupé dans leurs éco-quartiers en construction. Une tendance qui pourrait donner un sérieux coup de pouce aux promoteurs de ce type d'habitat.

Catherine Rollot

Pour en savoir plus : [association Habicoop](#).

Article paru dans l'édition du 29.12.09