

L'HABITAT GROUPÉ, UNE SOLUTION D'AVENIR QUI CHERCHE À GAGNER DU TERRAIN

Vivre groupé. L'idée n'est pas neuve et évoque l'idéal communautaire des années 60-70, elle rappelle aussi les grands ensembles urbains permettant de loger verticalement une foule d'habitants.

Chacune de ces expériences aux résultats mitigés ont conduit à voir pratiquement disparaître ces façons d'habiter, au profit de logements mettant la priorité sur l'individualisme, années 80 obligent.

30 ans plus tard demeurent cette frénésie du logement individuel (+23% de maisons individuelles construites entre 1992 et 2003¹) ainsi que ses stigmates : mitage du territoire, étalement urbain², raréfaction des terres agricoles, dépendance à l'automobile, grands ensembles commerciaux déshumanisés, explosion du prix de l'immobilier, ...

Face à ces constats, une certaine volonté d'habiter différemment se dessine en Europe dès la fin des années 90, avec les pays du Nord en pionniers. Il s'envisage alors de revenir un habitat collectif, cette fois réfléchi dans son ensemble. À l'échelle d'un quartier ou d'un immeuble, les projets divergent mais privilégient trois dimensions, trop souvent mises à l'écart précédemment : sociale, économique et écologique. Il s'agit de recréer le lien social disparu d'une part et d'autre part de pouvoir choisir un lieu de vie à l'empreinte écologique limitée sans forcément disposer de moyens financiers extraordinaires.

L'inexistence de propositions dans ce sens de la part des promoteurs immobiliers et des professionnels du bâtiment, qui tirent profit de la situation actuelle, conduit les collectifs à se tourner vers l'autonomie, au moins au niveau de la promotion, parfois aussi pour l'auto construction, en fonction des compétences de ses membres. Se grouper pour faire également face au coût de l'immobilier et ainsi bénéficier d'économies d'échelle. En résumé, acquérir une liberté indispensable pour définir et créer son lieu de vie. Une démarche citoyenne digne d'intérêt qui n'est pourtant toujours pas encadrée d'un point de vue législatif en France.

¹ Baccaïni B., Sémécurbe F., « La croissance périurbaine depuis 45 ans », Insee Première, juin 2009

² Bisault L., « La maison individuelle grignote les espaces naturels », Agreste Primeur n° 219, ministère de l'Agriculture et de la Pêche, janvier 2009.

Sans ce cadre, les montages de projets s'avèrent longs et laborieux. De plus, le collectif, souvent associé au communautarisme, n'a pas toujours bonne presse dans les campagnes. Pourtant, contrairement aux expériences des années 70 n'accordant que peu de place à l'intimité, l'habitat groupé d'aujourd'hui vise une convivialité sans empiéter sur la sphère personnelle. Les élus reconnaissent d'ailleurs de plus en plus souvent l'intérêt pour leur commune d'encourager ces initiatives. Mais l'absence d'exemples probants et de souplesse réglementaire ne crée pas de terreau fertile à l'autopromotion. Ainsi, nombreux sont les groupes en quête de terrains ou empêtrés dans les procédures administratives. Qu'ils soient autonomes ou accompagnés, très peu de projets sont pour l'instant parvenus à terme en France.

Pourtant les expériences ne manquent pas, notamment en PACA où le prix du foncier génère une forte motivation. Beaucoup de défricheurs ont connu des déboires dans leur prime aventure, pionniers que l'on retrouve souvent aux côtés de groupes d'habitat groupé qu'ils se proposent désormais d'accompagner. (cf. *encadré assistant à maîtrise d'ouvrage*).

Si quasiment aucun projet n'est aujourd'hui abouti en PACA, de nombreux groupes s'activent pour donner vie à leur rêve d'habitat groupé. Parmi eux, le groupe HIES (Habitat Indépendant et Solidaire), né dans la région marseillaise, revient sur les différentes étapes de sa création :

Un groupe se forme...

Chaque membre du collectif a connu cette possibilité d'habiter différemment à diverses occasions. Plusieurs d'entre eux ont notamment eu la chance de rencontrer un pionnier français installé au Danemark, de passage à Marseille en 2006 pour une conférence. Pour la plupart s'entre eux, la conscience des problématiques environnementales et l'envie de partir vivre à la campagne ont été deux facteurs importants. La suite est une histoire de rencontres, dans des réunions consacrées à l'habitat groupé, ou simplement sur un marché marseillais. Après plusieurs échanges avec d'autres groupes, le noyau initial décide de se lancer, sans pour autant s'engager complètement dès le départ, l'aspect collectif pouvant faire peur. Certains témoignent : *"nous avons une réticence naturelle envers tout ce qui est collectif et en même temps une attirance, mais sans savoir très bien le gérer"*. Il s'agit pourtant de s'engager un minimum, même si le retrait reste toujours possible, afin qu'une dynamique s'enclenche. Un noyau dur de 6 foyers constitue aujourd'hui la base du groupe, qui se caractérise par une importante diversité générationnelle, sociale, culturelle et financière, *"une condition importante"*, selon la plupart des membres.

L'énergie déployée se concentre désormais sur la recherche d'un terrain, davantage que dans la démarche architecturale ou la cohésion du collectif : *"trouvons d'abord une stratégie, un terrain avec des partenaires et on pourra alors projeter des idées, mais on aura un support pour cela"*. Pour cette quête, une association va être créée autour du groupe initial qui reste ouvert étant donné le temps envisagé avant l'installation (4-5 ans) et les aléas de la vie. Le collectif ne ressent pas pour l'instant le besoin d'une aide extérieure : *"nous avons de nombreux savoirs à acquérir et c'est justement cela qui nous plaît, comprendre les mécanismes en amont d'un projet de construction."*

... puis définit son projet

Si la question du foncier reste donc primordiale avant d'entrer dans les détails, très tôt s'est défini un cadre général pour le futur lieu. L'endroit mélangera habitation et activité économique : chambres d'hôte, cabinet d'architecture, atelier d'artiste, enseignement du yoga et de techniques culinaires, artisan électricien, ...

Puis petit à petit, en participant assidûment à diverses réunions publiques et débats sur les autres façons d'habiter, *“toute la problématique de l'agriculture de proximité, la préservation des terres fertiles, la difficulté d'acquiescer du foncier, tant pour les gens qui veulent habiter que pour les agriculteurs”* a fait surface et ainsi conditionné pour tous les participants la réussite du projet. *“On a donc eu envie de s'orienter vers un modèle alternatif, celui du éco-hameau agricole”*. Agriculture, activité et habitat avec une forte dimension expérimentale et politique. *“Nous pensons qu'il est possible de regrouper les trois activités et ce à proximité d'un grand centre urbain”*. L'habitat et l'agriculture restent souvent en concurrence face au foncier alors qu'il s'agit ici d'articuler les deux, le projet s'inscrit ainsi dans une problématique d'aménagement du territoire. Autre point central dans l'esprit de ce groupe projet, une autopromotion capable de gérer la disparité des moyens financiers. *“Tous les participants ne pourront ni ne voudront devenir propriétaires, il faudra donc trouver des solutions dans ce sens”*. Un volet social qui reste le parent pauvre dans les rares expérimentations d'habitat groupé en autopromotion parvenues à terme.

Le foncier, pierre d'angle de l'habitat

Concernant l'approche foncière, à l'occasion d'une rencontre avec l'édile de Gémenos, le collectif réalise que l'unique démarche auprès des communes ne suffira pas. *“La commune n'est pas la bonne échelle parce que justement il y a trop d'intérêts privés, de liens entre le maire et les propriétaires terriens [...], c'est donc à un niveau au-dessus qu'il faut que cela émerge”*. S'ajoutent aux intérêts locaux une certaine méconnaissance de la part des élus, selon certains membres du groupe. L'un des instruments cités digne d'intérêt serait ainsi le programme A.G.I.R., initié par la Région³.

Le groupe continue à participer à de nombreuses réunions publiques. A l'occasion de l'une d'entre elles est évoqué le rôle des Parcs Naturels Régionaux qui disposent d'une charte leur permettant de porter des projets alternatifs d'aménagement. Leur piste la plus sérieuse à l'heure actuelle emprunte cette direction, une première rencontre avec le Parc Naturel Régional des Alpilles et un représentant de la chambre d'agriculture a déjà eu lieu et fut plutôt positive.

L'aventure ainsi initiée par ce groupe possède plusieurs points communs avec les projets lancés par d'autres collectifs : la formation d'un groupe selon les rencontres, les affinités qui se dégagent ou non au moment de la définition d'un projet et enfin la recherche du foncier si délicate en l'absence de tout cadre légal. Des similitudes, certes, mais pour l'instant il reste délicat de dégager une méthodologie étant donné le peu de retours d'expérience. L'expérimentation est encore de rigueur afin de bâtir ce type d'habitat, sa richesse résidant peut-être aussi dans cet aspect. Ces initiatives mettent une nouvelle fois en lumière la question centrale du foncier, qui semble dans les derniers projets d'habitat groupé venir en premier lieu, avant même la constitution du groupe. Une perte d'autonomie et d'indépendance flagrante, qui dénature forcément quelque peu la démarche.

³ Appui financier et technique auprès de projets locaux visant à améliorer la qualité environnementale et à réduire la consommation énergétique.

Parmi les projets en cours dans le Sud-Est, on peut citer (situation au 1^{er} août 2010) :

- Helix à Meylan, dans l'Isère, qui regroupe 7 familles, partageant un habitat groupé depuis 1984.
- La Salière à Grenoble dans l'Isère, 5 familles, immeuble collectif récemment achevé. Prix de l'habitat durable 2008.
- Le Hameau des Buis à Lablachère en Ardèche. 20 logements, une école et quelques commerces récemment achevés. Installation au printemps 2011. L'autopromotion est ici conduite par une partie seulement des futurs habitants. Le montage juridique est aussi particulier dans le sens où chaque habitant prête une somme (coût du logement) à une société civile constituée de 2 associations.
- Massado à Aix-en-Provence dans les Bouches-du-Rhône. Le groupe est probablement l'un des plus avancés puisqu'il vient de trouver un terrain.
- Eco-habitats pour tous à Aureille dans les Bouches-du-Rhône – projet en cours. Ce projet a démarré en 2005 avec un terrain disponible depuis cette date. Les acteurs du projet ont souhaité étudier toutes les facettes de l'habitat dans leur région des Alpilles avant de passer à l'acte. Une étude très large a donc été menée en collaboration avec le CNRS. Elle paraîtra à l'automne 2011.
- Les Terres Blanches à Pierrevert, près de Manosque dans les Alpes-de-Haute-Provence. Projet mené par la Mairie et accompagné par Stefan Singer.
- Amidacôté à Aix-en-Provence dans les Bouches-du-Rhône. Le groupe, accompagné au démarrage par Stefan Singer, est constitué et en attente d'un terrain.
- Ecohabiter 84 dans le Vaucluse – projet en cours.
- Ecoravie (Ecologique Coopérateur Réuni pour un Habitat Vivant et Solidaire) à Dieulefit dans la Drôme.
- Ecohabiter 30 dans le Gard – projet en cours.
- www.cohabitat.fr - ce site recense tous les projets, en cours et aboutis, et offre de nombreuses informations sur l'habitat groupé.
- Le groupe Habitat groupé Marseille n'existe plus, il a été remplacé par Habitons groupé 13, un regroupement de différents projets et initiatives reprenant un rythme de rencontres régulières à partir de septembre 2010.



Le rôle des assistants à maîtrise d'ouvrage privé, ou accompagnateurs de projet d'habitat groupé :

Formation d'un groupe, démarches juridiques et administratives, recherche de foncier et enfin chantier, le parcours de l'autopromoteur peut ressembler à celui du combattant. Pour l'aider dans ce dédale, plusieurs structures se sont créées en PACA, chacune avec son domaine de prédilection. *"L'expérience montre que la présence d'un tel accompagnement multiplie par 20 le taux de réussite pour les projets d'habitat groupé"* peut-on lire sur le site de Toits de Choix. Cette société propose ses services aux personnes désireuses de se lancer dans l'autopromotion. Son responsable, Stefan Singer a acquis son expérience notamment à l'occasion d'un précédent projet personnel qui a échoué. C'est aussi le cas d'Olivier Davril, de Cohabitat Provence, qui accompagne également de futurs habitants groupés. Plus récemment, Regain a vu le jour à Marseille avec le même objectif. Son directeur, Pierre Lévy, est impliqué avec sa famille dans un projet d'autopromotion.

Annabelle Roux, animatrice du site cohabitat.fr, émet des doutes sur la pertinence de ce métier d'accompagnateur. Un scepticisme largement partagé, essentiellement pour la perte d'autonomisation des groupes que cela représente. Des doutes sont également émis sur le plan économique, avec la difficulté de vivre de ce métier sans qu'il ne grève trop fortement les finances d'un groupe. Pour l'instant, les faits donnent raisons aux sceptiques puisque peu de groupes restent accompagnés à l'heure actuelle et la démarche tend à s'inverser : les accompagnateurs rentrent en contact avec des collectivités, proposent des projets, trouvent du foncier et proposent ensuite à des groupes se lancer dans l'aventure. C'est le cas de Stefan Singer qui travaille aux côtés de la mairie de Pierrevert pour le projet des terres Blanches. Pierre Lévy propose quant à lui des modules de formation à un tarif très attractif, sur des sujets tels que les statuts juridiques, la vie de groupe ou la recherche de foncier.

Contacts – structures ressources :

- Stéphane Singer – Toits de Choix – www.toitsdechoix.com
- Pierre Lévy – Regain – www.regain-hg.org
- Groupe HIES – 04 91 42 51 58 / 06 77 08 30 09

Quelques définitions

- Habitat groupé (source : VPB Architectes)

L'habitat groupé est un groupement d'au moins trois maisons ou logements assemblés dans un projet, avec une conception aussi individuelle que collective.

La partie collective se trouve au niveau de l'aménagement du terrain, des principes de construction et de matériaux et sur les questions des solutions thermiques et d'assainissement.

La partie individuelle se situe plutôt au niveau de l'aménagement intérieur des maisons.

Les projets d'habitat groupé comprennent souvent des espaces communs : ateliers, salles polyvalentes, buanderies, piscine naturelle, potagers... issues d'une architecture cohérente et durable. Les habitats groupés s'adaptent à la ville comme à la campagne.

- Autopromotion (source : Toits de Choix)

Regroupement de particuliers souhaitant concevoir, financer et réaliser ensemble un projet immobilier, en fonction des besoins d'espace, des attentes sociales et des possibilités de financement de chacun. Les projets peuvent perpétuer la démarche collective sous forme coopérative ou aboutir à une copropriété classique.