

Description :

L'habitat coopératif en auto-promotion regroupe des particuliers qui désirent concevoir, financer et réaliser ensemble un projet immobilier, conçu pour répondre à leurs besoins d'espace, aux attentes sociales ainsi qu'aux possibilités de financement de chacun.

Quelle que soit la forme (maisons individuelles, petit immeuble...) ou le statut juridique, la prise de conscience et l'expression d'aspirations communes se matérialisent dans l'espace, les équipements et l'organisation.

Enjeux :

Aujourd'hui l'habitat groupé en autopromotion couvre des initiatives très diverses, comme des coopératives d'habitants, des éco-villages ou éco-hameaux, ou des projets qualifiés ici comme l'autopromotion. Tous ces projets ont néanmoins des motivations communes :

- respect des principes démocratiques ;
- participation des habitants dans la phase de conception et dans la gestion de l'habitat ;
- recherche de la mixité sociale et fonctionnelle
- et généralement la recherche d'une habitat écologique.

L'autopromotion marque une évolution de la société civile vers plus de responsabilité et de durabilité.

Cette évolution est caractérisée par :

- une démarche de citoyen responsable qui prend en charge son besoin en logement et ne se contente pas d'acheter un produit fini ou de réclamer des aides au logement ou un logement social
- un témoignage de confiance en l'intelligence collective et un engagement à construire son cadre de vie physique et social, à l'opposé de la démarché individuelle et isolationniste de la maison individuelle
- un exercice concret de démocratie participative et d'entreprise économique.

Règlementation et précautions d'usage :

Faire le point pour que les membres du groupe puissent évaluer le niveau d'avancement du projet et contrôler la convergence des attentes individuelles.

Se positionner et confirmer son engagement sur des bases claires et partagées :

- Culture Commune : les valeurs partagées, les attentes et limites de chacun, les aspects collectifs d'un projet d'habitat groupé ;
- Programme sommaire : tableau des surfaces, emplacement, systèmes constructifs, performances environnementales, taille, architecture... ;
- Aspects juridiques et économiques : forme juridique, coûts, plan de financement ;
- Projet : organisation, délais, bilan des compétences, relations extérieures, stratégies.

Autopromotion et Autoconstruction ?

A ne pas confondre.

Les principes de l'autopromotion n'imposent pas aux participants de devenir constructeurs de leur habitat.

Le projet d'un petit immeuble collectif exige une garantie décennale pour certaines parties du chantier comme le « clos et couvert » ou les réseaux principaux. Il est pratiquement impossible pour un groupe d'autoconstructeurs de présenter ces garanties.

L'autoconstruction dans des projets d'habitat groupé écologique en autopromotion peut s'envisager de deux manières :

- **Dans des projets d'immeuble collectif :** les participants peuvent prendre en charge un grand nombre des travaux de finition. Les cloisons, les revêtements de sol, les peintures etc n'exigent pas de garantie décennale. Il est possible de se faire livrer un plateau vide avec les raccordements principaux et réaliser le reste soi-même.

- **Dans les projets de groupements d'habitats individuels :** le projet est composé de plusieurs maisons individuelles et il est donc envisageable de les réaliser en autoconstruction.

Dans ce cas, il convient de bien étudier les différents projets individuels et le fonctionnement collectif afin d'éviter d'éventuels conflits.

Construire soi-même sa maison est une démarche passionnante mais elle demande une grande disponibilité et d'investissement de temps.

L'aspect solidaire et l'assistance mutuelle de l'approche groupée peut apporter des solutions intéressantes.

Le MHGA (Mouvement d'Habitat Groupé Autogéré)

Au cours des années 1970, on a observé en France l'apparition d'habitats groupés constitués à l'initiative des habitants.

Ces groupes avaient une démarche et des objectifs communs :

Le groupe conçoit ensemble un habitat convivial et maîtrisé. Chaque foyer définit un logement correspondant à ses besoins et à ses capacités financières.

Le groupe détermine les locaux communs et les espaces extérieurs pouvant accueillir des activités communes.

La plupart ont intégré dans leur démarche des objectifs écologiques et bioclimatiques.

Ils se sont fédérés à partir de 1977 dans le cadre du M.H.G.A. Aujourd'hui, on estime qu'une centaine de groupes en France ont réalisé leur projet.

L'autopromotion d'habitat groupé en Allemagne, un concept validé

On ne compte plus les projets d'autopromotion en Allemagne.

Ce concept s'est développé depuis 20 ans et plus de 150 projets de ce type ont été réalisés dans la seule ville de Fribourg. Les grandes municipalités réservent aujourd'hui 15% à 25% du foncier destiné au logement pour des projets d'autopromoteurs. C'est que ces maîtres d'ouvrage et maîtres d'usage sont particulièrement satisfaits de leur habitat qui, en plus, est généralement 20% moins cher qu'un logement conventionnel. Nos pouvons distinguer essentiellement deux pratiques :

- **die Baugemeinschaft (le collectif de construction) :** il réunit des personnes qui réalise le projet ensemble par une GBR (Gesellschaft Bürgerlichen Rechts, la SCI allemande) et qui fait place au moment de la réalisation à une copropriété (Eigentümergeinschaft).

- **die Baugenossenschaft (Coopérative de construction) :** organisée selon un mode coopératif, elle ne crée pas de propriété privée mais les parts détenues par les particuliers dans la société coopérative donnent un droit de logement à vie dans un logement appartenant à la coopérative. Les investissements et frais d'exploitation sont ensuite réglés par des loyers et charges facturées aux habitants/coopérateurs.

Mill'o – Plan-les-Ouates (Suisse)

Dans le cas de Mill'o, à Plan-les-Ouates, le projet a rassemblé dix familles. Celles-ci ont constitué une association, la Mill'o, membre de la Codha. Dès 2001, les familles ont imaginé ce que pourrait devenir la parcelle de terrain. Un premier projet a émergé avec notamment l'idée de locaux mis en commun afin de réduire la surface des logements et les coûts : chambre d'amis, salle de réunion, cave, atelier. Par ailleurs, ils ont exprimé l'idée de coursives sans séparation entre appartements. Les membres de l'association ont aussi défini des objectifs écologiques : logement à basse consommation d'énergie (l'immeuble fut le premier du canton à obtenir le label Minergie Eco puis le prix du développement durable en 2007 et le prix solaire fédéral en 2007), eau chaude solaire, chauffage au bois (pellet), production d'électricité photovoltaïque, récupération des eaux pluviales, drainage des eaux grises, plantes indigènes.



Maison du Val, Meudon 1980

10 logements familiaux de tailles différentes, SCI d'attribution en jouissance.

Salle polyvalente 60 m², salle de réunion 40 m², salle de musique 20 m², 2 chambres d'amis, salle de fêtes et d'exposition 100 m², jardin collectif 600 m².

« Au départ dix familles, 18 adultes et 25 enfants, 10 logements différents dans une sorte d'aquarium sur trois étages fait de briques, de bois et de béton. Le moteur essentiel de la démarche est de vivre ensemble. La convivialité, c'est d'avoir choisi ses voisins, mais surtout d'avoir conçu un espace de vie pour s'y reconstruire et s'ouvrir sur l'extérieur. D'où l'importance des locaux collectifs qui couvrent 280 m² et dont les fonctions ont évolué au cours du temps.

Depuis vingt huit ans maintenant, la maison a vécu et plutôt bien. Les enfants sont partis ; des appartements ont changé de propriétaires ; des jeunes parents sont arrivés, faisant baisser la moyenne d'âge: il y a toujours des enfants dans le jardin et les locaux communs sont souvent occupés ».

VILLEURBANNE (RHONE) – Un immeuble conçu, géré et financé par ses habitants

Comment se loger plus écolo, plus solidaire et moins cher ? A Villeurbanne, neuf familles se sont réunies pour concevoir et gérer l'immeuble où elles vont vivre (une première en France). En 2005, elles ont constitué l'association « Le Village vertical », puis ont travaillé à la faisabilité architecturale de leur idée et à son montage financier. Chaque famille achètera une part pour un montant de 20 000 à 50 000 €. Le total (500 000 €) représentera 20% du coût global. Le solde sera financé par un prêt social à faible taux, remboursé grâce aux loyers des habitants. Quatre appartements seront financés et attribués par un bailleur social à des personnes à faibles revenus. Comme ce système engrange d'importantes économies, les « villages verticaux » ont choisi de réinvestir dans l'isolation, des matériaux sains, des panneaux solaires... Les occupants des 15 logements se partageront la buanderie, une cuisine collective pour les réunions amicales, le toit terrasse et le potager. Autre source d'économie : gardes d'enfants, courses, achats collectifs... Les familles devraient débarrasser leurs cartons en 2012.

Source : Magazine Ca m'intéresse - Novembre 2009

Bibliographie

http://www.toitsdechoix.com/pages/habgroup/intro_habgroupes.html

Réseau Habitat Groupé, www.habitatgroupe.org

Xavier Meric de l'Atelier Blanc

Claudio Maillet-Maiz architecte de l'atelier HuMus

ATTAR (Michèle) ; LOURIER (Vincent) ; VERCOLLIER (Jean-Michel), « Démembrement et fractionnement de la propriété, la place de la forme coopérative dans le secteur de l'habitat en France. », Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM, février 1998. - 160 p.

LA GRANGE C., « Habitat groupé : écologie, participation, convivialité », Terre vivante

BACQUE M.H et VERMEERSCH S., « Changer la vie ? Les classes moyennes et l'héritage de mai 68 », Editions de l'Atelier, Octobre 2007

VILLEURBANNE (RHONE) – Un immeuble conçu, géré et financé par ses habitants, Magazine Ca m'intéresse - Novembre 2009