

LA PREMIÈRE RENCONTRE DES HABITATS GROUPÉS EN LOCATIF SOCIAL



Éco Habitat Groupé

8 bis rue du Buisson
Saint Louis, 75010 Paris.

Adresse pour le courrier :

Secrétariat Général
ÉCO HABITAT GROUPE

Cécile & Jean-Michel

Viallon La Viorne,

80 rue Jean Mermoz,

38090 Villefontaine,

Tél : 04 74 95 56 98.

secretariat @ ecohabitatgroupe.fr

site : ecohabitatgroupe.fr

Pour la première fois, des habitants de logements participatifs en locatif social se sont rencontrés lors d'une journée à Paris. L'occasion pour eux de faire le point sur l'expérience acquise par les groupes au fil du temps, sur les nombreux tâtonnements qui ont jalonné leur parcours et sur les perspectives qui s'ouvrent à cette forme novatrice d'habitat.

Habiter ensemble autrement : une possibilité pour tous. Voici le but du logement participatif en locatif social. Les expériences françaises existantes, au-delà des entraves réglementaires, témoignent de la volonté forte des participants de construire et gérer ensemble leur lieu de vie. Un choix qui ne doit pas être réservé seulement aux personnes ayant les moyens d'accéder à la propriété.

La journée du 9 juin 2012 était destinée à la transmission : l'expérience des uns pour aider à construire les projets des groupes présents, et surtout, à venir... À l'ouverture, des questionnements pour les neuf groupes. Comment aller plus loin aujourd'hui ? Quelles évolutions pour les habitats participatifs en locatif social ? Quelles propositions nationales vers les organismes HLM et les pouvoirs publics ?

REPRÉSENTANTS DE GROUPES D'HABITAT PARTICIPATIF EN LOCATIF

Les Naïfs : Jacqueline Goldschmid, Elianne Sausse.

Les Crieurs : Philippe Gantier, ancien locataire des Crieurs, en accession à *Anagram*, membre du CA EHG, Louis Marie Saglio, ancien locataire des Crieurs, en accession au *PasSage*, membre du CA EHG.

La Viorne : Cécile et Jean Michel Viallon, locataires puis en accession, membres du CA d'EHG, Geneviève Castro.

Excusés : **Habitat Différent**

REPRÉSENTANTS DE GROUPES EN COURS DE MONTAGE

Les Babayagas : Thérèse Clerc (fondatrice), Dominique Doré, membre du CA EHG et membre du CA Relier, Yvette Claveranne, Cathy Carugati, Laurence Ryng.

Le Praxinoscope : Juliette Aubel, Charles Henri Moling.

Unisson : Koumar Tangavelou et représentant d'Habitat solidaire.

Sceaux : Vincent Larnicol.

Holométabole : Virginie Descoutures

MEMBRES D'EHG APPARTENANT À DES GROUPES EN ACCESSION

Michel Broutin : le Sarment des Bénards, membre du CA d'EHG

Pierre-Yves Jan : La Petite Maison, président d'EHG

Henri Morinière : Couleur d'Orange - membre du CA d'EHG

Daniel Jaunas : La Fonderie, membre du CA d'EHG.

Camille Botrel : stagiaire EHG.

AUTRES PARTICIPANTS

Patrick Cieutat : Fondation de France.

Alexis Anaconan : Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (DIHAL).

Cécile-Anaïs Goua de Baix,

Thomas Huguen : Archi Ethic.

La rencontre a eu lieu au CNIDFF-Centre des Droits des Femmes, à Paris, et a été suivie de la visite d'un habitat autogéré du quartier.

GROUPES EXISTANTS



Les Crieurs, Villeneuve d'Ascq (59)

Philippe a conçu et partagé son habitat avec huit autres familles à partir de 1982. Le groupe pilote «les Crieurs» est parmi les premiers à avoir négocié avec une société HLM (la Société HLM de Lille et Environ). Pendant vingt ans, les habitants ont partagé 158 m² d'espaces communs : trois chambres d'amis, une laverie, une salle de jeu, un séjour communautaire ainsi qu'un labo photo et jardin. À partir de 1995, surgissent problèmes internes et financiers, liés en partie à la gestion des espaces communs. Cela conduit l'association d'habitants à se dissoudre en 2004. Certains locataires ont rejoint *Anagram*, un autre habitat groupé participatif en accession.



La Viorne, Villefontaine (38)

Entre 1979 et 1985, La Viorne est un habitat groupé entièrement en locatif social. Composé à l'origine de militants associatifs de la commune, ils expriment leur philosophie de vie à travers une charte qu'ils diffusent aux organismes HLM, les appelant au partenariat. Pluralis HLM permet aux 13 familles d'emménager en 1985. Elles partagent alors deux salles communes (50 m², 15 m²), terrasse et parking. En 2000, plusieurs habitants manifestent la volonté d'acheter leurs habitations : aujourd'hui 11 logements sur 13 leur ont été vendus, l'ensemble est géré en copropriété.



Les Naïfs, Meylan (38)

En 1978, la Mairie lance un appel aux projets d'habitat groupé autogéré dans la ZAC des Béalières : les Naïfs voient ainsi le jour en locatif, Pluralis HLM en est le propriétaire. Les 13 foyers partagent des jardins et 123 m² d'espaces communs dont la charge est intégrée aux loyers : «On a chacun nos appartements, du T3 au T6 mais ce sont des «T» théoriques car une surface minimum entre 12 et 15% est considérée comme une surface incluse dans les parties collectives». Du fait de l'évolution des foyers et des besoins selon les âges, 7 personnes ont changé d'appartement et 17 nouvelles familles ont été accueillies.

APPUIS AUX GROUPES



Park en Denved, Lannion (22)

Le groupe initial a participé à la conception de l'ensemble de dix maisons livrées en 1989. S'y ajoute une «maison commune» (buanderie, chambre d'amis et salon). En 2009 tout bascule, le bailleur HLM dénonce la convention établie sur le point du processus d'attribution (l'association des locataires avait la possibilité de présenter un nouveau ménage comme locataire). Puis le bailleur retransforme la maison commune en logement. Aujourd'hui la convivialité demeure mais l'association ne gère plus que la tondeuse...



La Fondation de France

Patrice Cieutat intègre la rencontre en tant qu'observateur pour la Fondation de France, chargé de l'habitat. En lien avec le pôle Solidarité et Personnes âgées de la Fondation, des soutiens aux projets innovants d'habitat social sont apportés. Ainsi la mixité, le développement de la solidarité entre les groupes, l'ouverture sur le quartier et la contribution des habitats groupés aux activités locales sont des éléments qui intéressent particulièrement la Fondation de France.

www.fondationdefrance.org

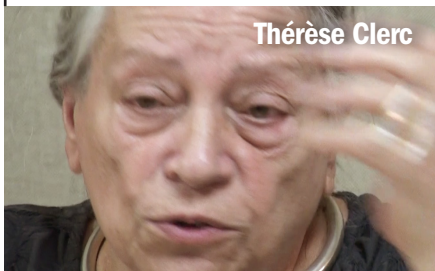


Éco Habitat Groupé

L'association est issue du Mouvement MHGA fondé en 1977. Elle s'engage pour diffuser l'habitat groupé participatif sous toutes ses formes (accession à la propriété, locatif social, mixte) en tissant un réseau d'ampleur nationale. Éco Habitat Groupé est une composante de la Coordin'action Nationale de l'Habitat Participatif et porte un chantier de recueil d'expériences, dont celui des groupes en locatif social.

www.ecohabitatgroupe.fr

GROUPES EN CONSTITUTION



La Maison des Babayagas, Montreuil

« J'ai rêvé un lieu qui serait autre que rester dans son appartement à tout prix ou finir en maison de retraite » explique Thérèse Clerc, la fondatrice des Babayagas. Il s'agit d'un projet fondé sur cinq principes : l'autogestion, la solidarité, la citoyenneté, l'écologie et le féminisme. Depuis plus de dix ans les membres tentent de convaincre les institutions, négocient le foncier puis la conception de l'immeuble, cherchent des partenaires pour les aider à financer ce projet. Elles trouvent finalement le soutien de l'OPH Montreuillois. 25 logements sont prévus pour fin 2012 ainsi que jardin, cour, atelier, buanderie et locaux associatifs.



Le Praxinoscope, Montreuil (93)

Le groupe le Praxinoscope, la Ville de Montreuil et l'OPH Montreuillois travaillent en partenariat pour la réalisation d'un habitat social et participatif. L'opération, en construction passive, rassemblera 10 logements locatifs et 150 m² d'espaces partagés d'une grande diversité dont un séjour, des bureaux mutualisés, un atelier, un local pour la coopérative de consommation et l'AMAP...

La programmation et la conception du projet sont accompagnées par Archi Ethic autour de la recherche d'espaces adaptés et modulables en fonction de l'évolution des foyers.



Unisson, Montreuil (93)

Le projet a démarré en septembre 2010, dans l'est de Paris. Un terrain a été identifié et négocié avec un propriétaire privé. Six logements y sont prévus ainsi que la construction de locaux d'activités en BBC (bâtiment basse consommation), assurant la mixité fonctionnelle et sociale. Les locaux communs sont composés d'une grande salle polyvalente, d'une chambre d'amis, de deux autres pièces dont une pour réserve ou stockage, d'un local à vélo, ainsi que d'un jardin partagé... avec compost !

Le chantier devrait s'achever à la fin du printemps 2013.



Archi Ethic

Thomas Huguen et Cécile-Anaïs Goua de Baix sont architectes au sein de la coopérative Archi Ethic. Ils accompagnent plusieurs projets d'habitat social et participatif : le Praxinoscope, Holométable et le jeune projet Pétal'Urbain. Archi Ethic met en place des outils de participation active des habitants : ateliers de maîtrise d'usage pour une programmation et une conception collective du projet, médiation avec organismes HLM et collectivités, maîtrise d'oeuvre opérationnelle du projet.

www.archi-ethic.fr



Groupe projet à Sceaux (92)

Ce groupe illustre les premiers pas de plusieurs explorations lancées à travers la France. Il veut mixer le statut d'accédant et le statut de locataire pour ouvrir le projet à tous les ménages, quels que soient leurs revenus. La répartition sera arrêtée selon le prix du foncier et l'intervention d'un bailleur social local. La Mairie de Sceaux a identifié un terrain en cours d'évaluation par les Domaines. La discussion est engagée afin d'ajuster la charge foncière concernant les logements locatifs.



Holométable, Strasbourg (67)

« On est un groupe bébé rassemblé autour de la distribution de produits biologiques. Nous souhaitons lier nos activités associatives avec un habitat solidaire » explique Virginie Descoutures. C'est un projet d'habitat social et participatif rassemblant 10 logements locatifs, espaces partagés (90 m²) et locaux associatifs (60 m²). Appuyés par Archi Ethic, l'association a candidaté au second Appel à projets de la ville de Strasbourg et poursuit un partenariat avec une coopérative HLM.



La Viorne à Villefontaine

TROUVER ENSEMBLE LES RÉPONSES AUX QUESTIONS POSÉES PAR LES HABITANTS EN LOCATIF SOCIAL

Les échanges engagés entre les groupes d'habitants, certains avec une trentaine d'années d'expériences, les autres en train de renouveler l'habitat participatif en locatif social vont s'ouvrir aux organismes HLM et pouvoirs publics. Quels sont les questionnements-clés à partager et les freins à lever ?

Gérer les espaces collectifs durablement

Le projet collectif se fonde, entres autres, sur des espaces communs, mutualisés de manière pérenne. Leur charge financière a pu condamner des projets ou menacer la cohésion collective. Manquant de reconnaissance formelle, ils peuvent être remis en cause par les organismes HLM.

On peut alors se demander :

- Comment dès la conception optimiser les surfaces entre le logement privatif et les espaces collectifs ?
- Comment maîtriser l'impact des espaces communs sur les loyers individuels ?
- Comment garantir la pérennité des espaces collectifs ?
- Comment mettre en œuvre une gestion adaptée par les habitants et la délégation des charges locatives ?

Développer la visibilité de l'habitat participatif en locatif social

L'habitat social et participatif est méconnu en France alors qu'il ouvre la construction d'un mieux vivre ensemble aux bénéficiaires de l'habitat social. Sous différentes formes, il est pourtant mis en œuvre chez nos voisins européens ainsi qu'outre Atlantique, parfois avec des statuts de coopérative.

À partir de ces constats :

- Comment apparaître auprès des institu-

tionnels, des organismes HLM et du grand public afin de changer les représentations et favoriser le développement de ces types d'habitats ?

- Comment développer une expertise parmi les acteurs de la filière de l'habitat social ?
- Comment mettre en réseau l'habitat participatif locatif social avec les autres réalisations et groupes d'habitants en Europe ?

S'inscrire en partenariat avec les organismes HLM

Les organismes HLM ont pour mission de proposer un habitat qualitatif donc social au sens des liens, du respect et des solidarités de voisinage. Certains organismes s'impliquent parfois localement avec les groupes, mais le cadre réglementaire actuel menace la pérennité des projets et freine les nouvelles expériences.

Les questions en suspens :

- Quelles modalités d'attribution pour ouvrir l'habitat participatif aux demandeurs/locataires HLM ?
- Comment développer et garantir la pérennité de la coopération entre les habitants et l'organisme HLM ?
- Comment mobiliser des financements HLM pour la réalisation des espaces collectifs et l'accompagnement de la maîtrise d'usage ?

Concevoir une architecture en adéquation avec le projet participatif

L'habitat «clés en main» ne répond pas à la philosophie de l'habitat participatif. Les habitants sont co-constructeurs de leurs lieux de vie et peuvent prévoir de les adapter à l'évolution de leurs besoins.

Les interrogations qui émergent sont alors les suivantes :

- Comment formaliser la co-maîtrise d'ouvrage entre habitants et organismes HLM tant que les attributions ne sont pas actées ?
- Comment concilier maintien dans les lieux et évolution de la composition des familles (naissance, décohabitation, etc.) ?
- Comment s'appuyer sur la maîtrise d'usage des habitants pour améliorer la conception et la gestion des programmes ?
- Comment monter des programmes mixant plusieurs financements ?

Bibliographie

- «Habitats autogérés - MHGA», Philippe Bonnin, Éditions Alternatives/Syros 1983.
- «L'habitat participatif à Montreuil» Recueil d'expériences, août 2011, étude commandée par la ville de Montreuil à Éco Habitat Groupé, rédigée par Anne d'Orazio.
- «Éco Habitat Groupé, 30 ans de réalisations» Éco Habitat Groupé, 2011.
- «Habitat Groupé et organismes HLM : une utopie réalisable et reproductible ?» Émilie Cariou, Mémoire Master 2, IAE-Université Bretagne Occidentale, 2011.
- «Livres Blanc de l'Habitat Participatif», ss dir. Anne-Laure Euvrard Éco-quartier Strasbourg, 2011.