

Une autre façon de vivre ensemble : l'habitat participatif

Difficulté d'accès à la propriété, désir de vivre autrement et mieux, volonté de sortir des postures individualistes et des produits standardisés, voilà quelques-unes des raisons qui motivent les futurs occupants de cette forme d'habitat qui verra le jour en 2015, dans le quartier des Grisettes au Sud-Ouest de Montpellier.

Le CAUE de l'Hérault se propose de suivre cette aventure dans chaque numéro de son journal. Nous avons rencontré Stefan Singer, directeur du bureau d'études Toits de choix, qui accompagne le collectif des futurs habitants de la ZAC des Grisettes dans l'élaboration de leur projet de vie, et Michaël Gerber, futur habitant, pour en savoir plus sur ce mouvement qui prend de l'ampleur en France.

Quelle différence faites-vous entre le regroupement de personnes qui optent pour l'autopromotion et celles qui s'engagent dans l'habitat participatif comme c'est le cas sur le site des Grisettes ?

Stefan Singer : «Ce sont deux démarches totalement différentes. Notre objectif dépasse la seule dimension économique car il s'agit de bien autre chose, c'est imaginer d'autres façons de vivre ensemble. C'est par exemple, prévoir des espaces à partager aussi bien dans le bâtiment, comme des chambres d'amis, ateliers, buanderie, qu'à l'extérieur grâce à des jardins partagés, des espaces collectifs. C'est envisager une autre dimension sociale avec la perspective de partager sa voiture, de mutualiser ses achats. L'objectif est donc moins de construire ensemble que d'habiter autrement et... mieux !».

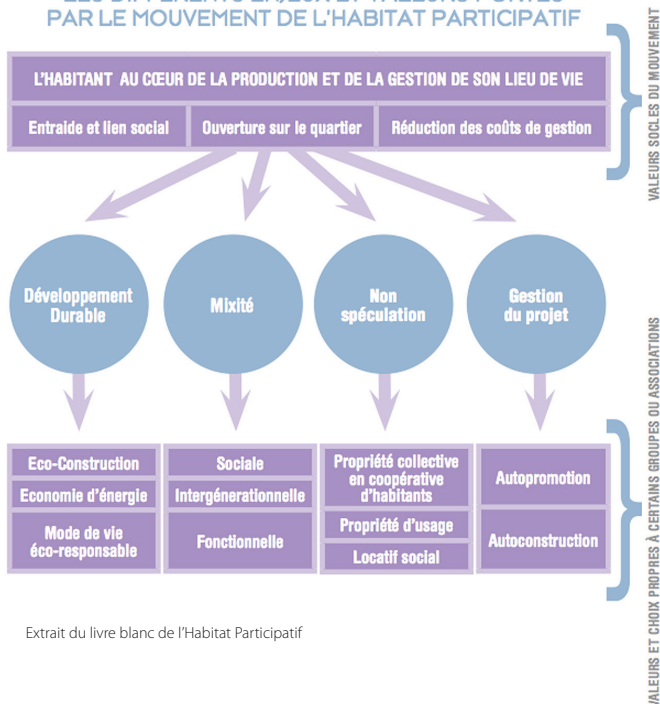
Vous semblez vouloir construire l'immeuble du bonheur, c'est un peu caricatural, mais ne craignez-vous pas qu'à vous accorder si bien, vous souhaitiez rester entre vous et oublier le reste du quartier ?

Michaël Gerber : «Nous avons travaillé ensemble depuis plus d'un an et demi, en tenant compte de nos différences, de nos singularités. Nous avons dû apprendre à nous écouter, à dialoguer, à montrer une certaine ouverture aux autres. C'est tout le bénéfice de ce travail collectif qui nous a appris à aller vers les autres. Cette attitude devient automatique, elle n'est donc pas exclusive (excluante), bien au contraire. Notre objectif est de retrouver les fondamentaux de la vie d'un quartier, malheureusement chassés aujourd'hui par les contraintes multiples de notre société.»



Les futurs habitants explorent le terrain de leur futur lieu de vie. Depuis l'origine du projet, ils développent, ensemble, une véritable culture architecturale au fil des exercices de simulation dans l'espace, des ateliers maquettes ou des échanges avec des architectes... Le groupe a acquis un solide bagage qui permet à chacun d'être un interlocuteur averti et exigeant au regard de son habitat.

LES DIFFÉRENTS ENJEUX ET VALEURS PORTÉS PAR LE MOUVEMENT DE L'HABITAT PARTICIPATIF



Lorsque vous avez commencé à travailler avec le collectif, vous n'aviez pas la certitude de trouver un terrain. Comment s'est concrétisé ce projet ?

Stefan Singer : «Au sein de la ZAC des Grisettes, la municipalité a souhaité que deux parcelles soient réservées à l'accueil d'habitats participatifs. A partir d'un appel d'offre public, l'association «Habiter c'est Choisir» accompagnée par Toits de Choix a été retenue et une parcelle nous a été allouée. Une autre l'a été à Ecohabitons, qui participe d'une démarche analogue à la nôtre.»

Concrètement, sur quel budget faut-il compter ?

Michaël Gerber : «Le budget est actuellement de 1400 euros TTC le m² pour le coût de la construction et autour de 3100 euros le m² tout compris, avec les espaces mutualisés et l'avantage d'avoir un habitat sur mesure. Il ne faut pas oublier les logements en accession à la propriété aux conditions intéressantes.»

Justement la question des prêts bancaires se pose. Quel montage financier avez-vous envisagé ?

Stefan Singer : «Aujourd'hui aucune banque ne s'est véritablement positionnée en faveur de l'habitat participatif. Dans notre cas, l'opération se fait avec un bailleur social parce qu'il peut garantir l'ouverture à tous et la mixité sociale. Notre association et le bailleur social assurent une co-maîtrise d'ouvrage durant toute la phase d'études. Ensuite, pendant la phase construction, la maîtrise d'ouvrage est exclusivement conduite par le bailleur social qui devient constructeur et sécurise la phase de la réalisation et le montage financier du projet qui s'organise d'une façon parfaitement conventionnelle. Enfin, la dernière phase se concrétise par la vente des appartements aux habitants par le bailleur et le bâtiment devient une copropriété classique. Il faut signaler que le bailleur garde 4 logements : 2 pour de l'accession à la propriété (prêt social location/accession) et 2 pour de la location sociale.»

Vous avez été sélectionnés par le PUCA* dans le cadre du programme «Logement Design pour Tous». C'est une reconnaissance mais surtout un appui logistique. Quel a été cet apport ?

Stefan Singer : «Le PUCA* a initié une recherche sur la conception des logements répondant aux défis posés par la société contemporaine. En 2011, il lance un appel à projets. Toits de Choix et «Habiter c'est Choisir», l'association qui porte le projet à Montpellier, ont été sélectionnés. Au titre d'opération expérimentale, nous avons bénéficié du conseil d'experts dans le domaine de la sensibilisation à l'architecture, de la programmation et du montage juridique.»

Pourquoi les communes devraient s'intéresser à ces nouvelles façons de concevoir l'habitat ?

Michaël Gerber : «Ces montages ne sont pas réservés aux villes, bien au contraire, beaucoup de communes de petite taille se plaignent d'avoir du mal à loger leurs jeunes, les personnes âgées sont souvent contraintes de quitter leur maison devenue trop grande, les logements sociaux sont insuffisants... L'habitat participatif offre un éventail de réponses à des questions récurrentes : comment créer de la mixité sociale ? Comment rétablir la notion de solidarité en tant que valeur fondamentale ? Comment lutter contre la spéculation ? Comment responsabiliser les habitants dans un rôle actif et de citoyen responsable ? Ce serait dommage de se priver de ces alternatives. Par ailleurs, un outil explicatif qui devrait rassurer les élus existe avec la Charte du Réseau des Collectivités pour l'Habitat Participatif. Déjà 40 communes y adhèrent, dont Montpellier, avec l'assurance d'un réseau constitué comme soutien.»

*PUCA : Plan Urbanisme Construction Architecture, service interministériel rattaché au Ministère de l'écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement.

Emplacement des lots au sein de la ZAC des Grisettes





L'accompagnement professionnel :

L'habitat participatif n'est pas un long fleuve tranquille. Pour mettre toutes les chances de son côté, le recours à un professionnel accompagnateur est indispensable le plus en amont possible. Rompu aux nombreuses démarches notamment administratives, il anime le groupe tout en le rendant autonome. Un nouveau métier amené à s'accroître en même temps que le nombre de projets. En 2011, ces professionnels se sont regroupés au sein de l'association des acteurs professionnels de l'habitat participatif, le RAHP.

fiche technique

Programme d'habitat participatif proposé sur la ZAC des Grisettes
Premier lot (Ecohabitons + Toits de Choix) : Nombre de logements approximatif : 10

Programme : Petit immeuble de logements individuels superposés, étagé en gradins de R+1 à R+2

Superficie du terrain : 1 175 m²

Surface constructible : Entre 850 et 900 m² (surface de plancher)

Livraisons prévisionnelles : 2^{ème} semestre 2015

Deuxième lot (Habiter c'est Choisir + Toits de Choix) :
nombre de logements approximatif : 14

Surface constructible : entre 1 050 et 1 150 m² (surface de plancher)

Programme : Petit immeuble de logements individuels superposés, étagé en gradins de R+1 à R+2

Superficie du terrain : 1 269 m²

Livraisons prévisionnelles : 1^{er} semestre 2015

Equipements et surfaces partagées : salle conviviale avec cuisine, salon «Bis», atelier de bricolage, buanderie et congélateur partagés à chaque étage, 2 à 3 chambres d'amis, espaces extérieurs de loisir, stationnement vélos, stationnement voitures, espaces de rangement.

Nous pouvons bénéficier des expériences des pays d'Europe du Nord, mais la France, est encore très en retard. Pourtant, les montages juridiques et financiers de telles opérations sont désormais éprouvés et fiables. Comment convaincre opérateurs et municipalités ?

Stefan Singer : «En effet, aujourd'hui nous savons répondre d'une manière fiable aux questions juridiques posées par les opérations. Ce n'est plus du bricolage, les outils existent. Même si c'est un peu plus compliqué qu'une opération classique, nous avons des réponses pour nombre de cas de figure. Ces solides acquis devraient rassurer les promoteurs privés».

Quel est l'état d'avancement de l'opération des Grisettes ?

Michaël Gerber : «Une association «Mascobado» regroupe, pour l'heure, les futurs habitants. Elle facilite et simplifie les démarches administratives comme, par exemple, le dépôt du permis de construire prévu pour octobre 2013.

Très récemment, notre groupe a rencontré 7 agences d'architecture pour en auditionner 3 de manière plus approfondie. Un des critères d'évaluation portait sur la qualité d'animation à laquelle nous accordons une grande importance. C'est l'agence «Architecture et Environnement P.M.» qui a été choisie et qui assurera la maîtrise d'œuvre».

Rendez-vous dans quelques mois. A suivre...

Pour aller plus loin

- Réseau RAHP - Réseau National des Acteurs Professionnels de l'Habitat Participatif - www.rahp.fr
- Charte (<http://bit.ly/ZmBsPH>) et livre blanc (<http://bit.ly/YnwyCS>) de l'habitat participatif

L'habitat participatif à Montpellier et dans la Région

- Conduite de projets : www.toitsdechoix.com
- Association porteuse de 2 projets à Montpellier : www.habiter-cest-choisir.fr
- Association de mise en relation de particuliers qui souhaitent monter des projets : www.ecohabitons.free.fr

Ouvrages

- «Habiter demain : de l'utopie à la réalité»
Véronique Willemin, Ed. Alternatives, 2010
- «Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux : comment construire collectivement un immeuble en ville ?»
Bruno Parasote, Préf. Dominique Gauzin-Müller, Ed.Y. Michel, 2011
- «Guide pratique de l'autopromotion : à l'intention de ceux qui souhaitent construire ensemble un habitat collectif écologique»
CAUE du Bas-Rhin, 2011

Propos recueillis par
Michèle Bouis et Laurent Grangé - **CAUE34**